

2022_AV-SVK_00005 Jaarrekening 2021 - Vaststelling

Beslissing: Goedgekeurd in vergadering van 8 juni 2022

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

mevrouw Tine Heyse, afgevaardigde/voorzitter
mevrouw Evita Willaert, afgevaardigde; de heer Carl De Decker, afgevaardigde; de heer Ronny Rysermans, afgevaardigde; de heer Sven Taeldeman, afgevaardigde; de heer Mehmet Sadik Karanfil, afgevaardigde; de heer Jef Van Pee, afgevaardigde; de heer Stijn De Roo, afgevaardigde; de heer Christiaan Van Bignoot, afgevaardigde; mevrouw Caroline Persyn
de heer Koen Van der Jeugt; de heer Wouter Provoost

Bevoegd: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 490, § 1 en 2.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikels 260, eerste en tweede lid, 261, 489 en 490;
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2018 over de beleids- en beheerscyclus van de lokale besturen;
- Het Ministerieel Besluit van 26 juni 2018 over de beleids- en beheerscyclus van de lokale besturen;
- De statuten van SVK Gent, artikels 15, 26 en 27.

Motivering

De boekhouding wordt gevoerd onder de verantwoordelijkheid en het toezicht van de raad van bestuur.

De algemene vergadering moet zich voor 30 juni van het boekjaar dat volgt op het boekjaar waarop de rekening betrekking heeft uitspreken over de vaststelling van de jaarrekening. Het boekjaar 2021 sluit af met een positief budgettair resultaat van 651 euro, waar we in het meerjarenplan een resultaat van - 8.503 euro beoogden. Het bestedingsniveau (= wat werd ontvangen/uitgegeven tegenover gebudgetteerd) ligt voor de ontvangsten op 85,4% en voor de uitgaven op 85,1%. Dit lagere bestedingsniveau kan verklaard worden doordat de vooropgestelde groei in het aantal woningen niet werd gerealiseerd (minder huurinkomsten en - uitgaven, maar ook minder personeel).

Een meer gedetailleerde bespreking van de cijfers is te vinden in Deel 3, 23. Toelichting en analyse bij de jaarrekening 2021.

SVK Gent heeft op het einde van het boekjaar 2021 een gecumuleerd budgettair resultaat van 261.530 euro.

In een tweede besluit wordt de verwerking van dit resultaat voorgelegd.

Tegelijk met de goedkeuring van de jaarrekening wordt kwijting aan de bestuurders gevraagd aan de algemene vergadering.

Het inhoudelijk jaarverslag SVK Gent 2021 en de specifieke rapportering die de Vlaamse Overheid oplegt aan SVK's werden reeds goedgekeurd door de Raad van Bestuur en de Algemene Vergadering van 9 maart 2022.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20220510_DO_Jaarrekening SVK Gent 2021.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

- 8 stem(men) voor: Carl De Decker; Stijn De Roo; Tine Heyse; Mehmet Sadik Karanfil; Sven Taeldeman; Christiaan Van Bignoot; Jef Van Pee; Evita Willaert
- 0 stem(men) tegen:
- 2 onthouding(en): Caroline Persyn; Ronny Rysermans

Artikel 1:

Stelt vast, de jaarrekening over het jaar 2021.

Artikel 2:

Stelt vast, het verlenen van kwijting aan de bestuurders.

Artikel 3:

Stelt vast, dat een afschrift van de vastgestelde beleidsevaluatie binnen 20 dagen aan OCMW Gent bezorgd wordt.

SVK Gent
Beleidsevaluatie 2021

Jaarrekening 2021

Toelichting bij de jaarrekening

Secretaris: Koen Van der Jeugt
Voorzitter: Tine Heyse

Nis code: 44021

Uitgave: 2022

Voorwoord - jaarrekening 2021

“2020 zal voor iedereen hét corona-jaar blijven” was de eerste zin in het jaarverslag van 2020. Maar ook 2021 werd getekend door de gevolgen van de pandemie. Het flexibel werken, zowel met huurders en verhuurders als binnen onze organisatie, hebben we ondertussen onder de knie. We zagen echter op de private huurmarkt als uitloper van de rush op woningen een explosie van de huurprijzen. Hierdoor kwamen onze huurprijzen zowat 40% onder de marktprijzen te liggen. Dit zorgde voor moeilijke onderhandelingen en resulteerde niet in de gewenste groei.

We namen in 2020 al een aantal maatregelen met middelen van zowel de Stad Gent als de Vlaamse Overheid om extra prospectiewerk te doen. Deze inspanningen resulteerden, ondanks de moeilijke marktomstandigheden: we sloten in 2021 24 nieuwe hoofdhuurcontracten, het beste resultaat sinds 2017. Om dit aantal nieuwe hoofdhuurcontracten nog verder te verhogen voerde SVK Gent eind 2021 de motivatiepremie voor verhuurders in en werd een halftijdse communicatie-medewerker aangeworven.

Ondanks de 24 nieuwe hoofdhuurcontracten groeide het aantal woningen in beheer maar met 8 panden tot 312. Er werden 16 hoofdhuurcontracten stopgezet. 13 Van deze woningen liet SVK Gent uit huur gaan gezien deze niet langer voldeden aan de kwaliteitsnormen.

Begin 2021 werd in overleg met OCMW Gent beslist om de bestaande huurbegeleiding ingrijpend te veranderen. Waar de begeleiding traditioneel volledig werd opgenomen door medewerkers van OCMW Gent, splitsten we dit op in huurbegeleiding (gericht op het wonen) en woonbegeleiding (gericht op de integrale ondersteuning in functie van de maatschappelijke integratie). SVK Gent neemt de huurbegeleiding nu zelf op en wierf hiervoor in 2021 zijn eerste huurbegeleider aan. Huur- en woonbegeleiding zijn in Gent de twee pijlers van woonzekerheid voor de kwetsbare SVK-huurder.

2021 is ook het jaar waarin de besluitvorming omtrent de oprichting van de nieuwe woonmaatschappijen door Vlaanderen werd goedgekeurd. Op zich had deze goedkeuring nog geen impact op de huurders of verhuurders. Deze nieuwe regelgeving zorgde wel voor onrust bij de medewerkers van SVK Gent.

Tine Heyse
Voorzitter SVK Gent

Leeswijzer

In haar antwoord op de vraag of in de beleidsrapporten blanco lijnen of nulbedragen moeten opgenomen worden, antwoordde Agentschap Binnenlands Bestuur op 5 augustus 2014:

'De beleidsrapporten moeten vlot leesbaar zijn voor de raadsleden. Daarom kan het aangewezen zijn om in de verplichte schema's en de andere onderdelen van de beleidsrapporten geen blanco lijnen of nulbedragen op te nemen als er voor bepaalde elementen (bv. beleidsdomeinen, prioritaire beleidsdoelstellingen, actieplannen) geen uitgaven of ontvangsten zijn'

Omwille van deze reden worden voor volgende rapporten en toelichtingen enkel de tussenbladen weergegeven

- Beleidsevaluatie – Niet -prioritair beleid
- Evolutie van de financiële schulden
- Fiscaliteit
- Subsidies
- Overdragen kredieten voor investeringen en financiering

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord - jaarrekening 2021	3
Deel 1 Beleidsvaluatie	7
1. Doelstellingenrealisatie	7
1.1. Beleidsvaluatie - Prioritair beleid	11
1.2. Beleidsvaluatie - Niet-prioritair beleid	15
Deel 2 Financiële nota	17
2. Globale toelichting	17
3. Ratio analyse	19
4. Doelstellingenrekening	25
5. Staat van het financieel evenwicht	27
6. Kredietrealisatie	31
7. Staat van opbrengsten en kosten	33
8. Balans	37
9. Evolutie van de financiële schulden	41
10. Overzicht van de financiële risico's	43
11. Ontvangsten en uitgaven naar economische aard	45
12. De fiscaliteit	51
13. Subsidies	53
Deel 3 Toelichting bij de jaarrekening	55
14. Overzicht van de ontvangsten en uitgaven naar functionele aard	55
15. Financieel overzicht volgens het organogram	57
16. Investeringsprojecten	59
17. Overdragen kredieten voor investeringen en financiering	63
18. Overzicht van de personeelsinzet	65

19. Toelichting bij de balans	67
20. Toelichting bij de mutatiestaat van de financiële vaste activa en het overig netto-actief	71
21. Overzicht van de toegepaste waarderingsregels	73
22. De niet in de balans opgenomen rechten en plichten (klasse 0)	81
23. Toelichting en analyse bij de jaarrekening 2021	83
Bijlage 1: Interne organisatie	96
Bijlage 2: filters wettelijke rapporten	97

Deel 1 | Beleidsevaluatie

SVK Gent

1. Doelstellingenrealisatie

Deze nota geeft een overzicht van de realisatie van de beleidsdoelstellingen. Een antwoord wordt gegeven op volgende vragen: “Wat hebben we bereikt”, “Wat hebben we daarvoor gedaan?”.

Leeswijzer beleidsevaluatie

Dit rapport – de beleidsevaluatie – maakt deel uit van de jaarrekening. In de jaarrekening wordt inhoudelijk en financieel teruggekeken naar het afgelopen jaar, 2021. De beleidsevaluatie gaat in op de mate waarin, per prioritair actieplan opgenomen in het meerjarenplan, het beoogde resultaat of eventueel het beoogde effect voor 2021 gerealiseerd is. De jaarrekening 2021 kijkt terug op het meerjarenplan 2020-2025.

Prioritair beleid

Het prioritair beleid bepalen we op het niveau van actieplannen. Alle beleidsdoelstellingen boven en alle acties onder een prioritair actieplan worden ook prioritair. In de strategische nota ligt de focus op de prioritaire actieplannen.

In het meerjarenplan 2020-2025 duiden we alle actieplannen als prioritair aan. Dit betekent dat we élk actieplan even gedetailleerd toelichten in de rapportering van het meerjarenplan.

Structuur rapport

Wat willen we bereiken?

Evaluatie van de beleidsdoelstellingen

Het Gentse meerjarenplan bevat 20 strategische doelstellingen (SD) die de Gentse ambities op lange termijn omschrijven. De context waarin we deze doelstellingen realiseren, meten we met de omgevingsindicatoren. Ze tonen de staat van de stad. SVK Gent werkt mee aan 1 van deze 20 strategische doelstellingen.

Een [dashboard](https://gent.buurtmonitor.be/Dashboard/mosaic3) [link: <https://gent.buurtmonitor.be/Dashboard/mosaic3>] verzamelt de indicatoren voor de beleidsdoelstellingen. Het is permanent beschikbaar. Een groot deel van deze indicatoren plukken we uit de Stadsmonitor: een driejaarlijkse grootschalige enquête onder Vlamingen. De laatste bevraging vond plaats in het najaar 2020, de resultaten waren beschikbaar in juni 2021. De resultaten uit de recentste editie van de stadsmonitor, kunnen beïnvloed zijn door de uitzonderlijke omstandigheden en maatregelen van de coronapandemie. Het effect is sterk afhankelijk van het thema: terwijl we voor sommige thema's een onmiddellijke impact

kunnen verwachten, zal er op andere vlakken maar op langere termijn een impact zijn. In datareeksen die momenteel maar jaarcijfers tot 2019 of 2020 bevatten, zit het effect van de coronapandemie nog niet of niet ten volle vevat. De volgende bevraging vindt plaats in het voorjaar van 2023.

In dit rapport gaan we beperkt in op deze indicatoren, verdere informatie kan je terugvinden in het dashboard.

Er wordt een budgettaire onderbouwing gegeven en een onderbouwing van het personeel bij realisatie van de beleidsdoelstelling. Dit wordt opgedeeld volgens exploitatie, investeringen en financiering. Per beleidsdoelstelling vindt u hierna de onderliggende actieplannen en hun realisaties in 2021

Wat hebben we hiervoor gedaan?

Evaluatie van de actieplannen

Het onderliggende actieplan om de beleidsdoelstelling te realiseren:

- > een globale inschatting van de graad van realisatie van het actieplan: in welke mate hebben we gerealiseerd wat we vooropgesteld hadden?
- > de looptijd en de coördinerende schepen van het actieplan
- > een overzicht van de onderliggende acties waarmee het actieplan geconcretiseerd wordt.
 - Incl. een weergave van de status, fase en looptijd van projecten. Voor activiteiten wordt dit niet weergegeven, aangezien dit onder reguliere werking valt.

Wat zijn de financiële gevolgen?

Er wordt een budgettaire onderbouwing gegeven en een onderbouwing van het personeel bij realisatie van het actieplan. Dit wordt opgedeeld volgens exploitatie, investeringen en financiering.

Digitale rapporten

Daarnaast is er een digitaal documentatierapport ter beschikking met het overzicht van alle beleidsdoelstellingen, met de bijhorende actieplannen en acties. Dit documentatierapport omschrijft inhoudelijk alle beleidsdoelstellingen, actieplannen en acties en geeft ook op elk niveau de budgettaire mate van realisatie weer.

- > https://mia.gent.be/dw_site/bee24c7e2e82ceafef2da8b6249049d.php of
- > Beleid en Strategie > Meerjarenplan 2020 – 2025 – SVK Gent

Na vaststelling van de jaarrekening 2021 op de gemeenteraad, wordt dit documentatierapport digitaal ter beschikking gesteld via de website van SVK Gent.

Aandachtspunten bij de beleidsevaluatie

Terminologie

Terminologie

In het wettelijk rapport beleidsevaluatie (prioritair beleid) wordt de terminologie gebruikt zoals die in het decreet van de beleids- en beheerscyclus geformuleerd is: beleidsdoelstellingen, actieplannen en acties. Deze verschilt van de terminologie die intern in de organisaties gebruikt wordt, respectievelijk strategische doelstellingen, (programma-) operationele doelstellingen en activiteiten en projecten. In het documentatierapport (prioritair en niet-prioritair beleid) dat digitaal ter beschikking gesteld wordt, wordt wel gebruik gemaakt van de interne terminologie.

Beleidsdoelstelling	Strategische doelstelling
Actieplan	(Programma-) operationele doelstelling
Actie	Activiteit of project

Deel 1 | Beleidsevaluatie

SVK Gent

1.1. Beleidsevaluatie - Prioritair beleid

Dit wettelijk rapport geeft de realisatie van de prioritaire beleidsprioriteiten weer van de legislatuur. De realisatie wordt toegelicht en globaal becijferd.

Beleidsevaluatie

Beleidsdoelstelling SD10011

Gent verruimt het woonaanbod en maakt bestaande woningen kwaliteitsvoller en energiezuiniger

Omgevingsindicatoren die de context waarbinnen de doelstelling geformuleerd is, in kaart brengen, zijn verzameld in een dashboard en zijn permanent raadpleegbaar [link: gent.buurtmonitor.be/Dashboard/mosaic3]. De resultaten sinds 2020, inclusief de recentste editie van de stadsmonitor, kunnen beïnvloed zijn door de uitzonderlijke omstandigheden en maatregelen van de coronapandemie.

Wat stellen we vast?: Het aandeel van de inwoners dat aangeeft te wonen in een woning die energiezuinig is, nam toe van 55% in 2017 naar 71% in 2020.

Budgettaire onderbouwing		Budget 2021	Jaarrekening 2021	% Besteding budget 2021	Jaarrekening 2020	Jaarrekening 2021 t.o.v. 2021
Exploitatie	Uitgaven	3.397.219	2.891.432	85,1%	2.623.514	110,2%
	Ontvangsten	3.397.319	2.900.835	85,4%	2.682.203	108,2%
Investing	Uitgaven	28.776	15.797	54,9%	0	0,0%
	Ontvangsten	20.173	7.045	34,9%	0	0,0%
Financiering	Uitgaven	0	0	0,0%	0	0,0%
	Ontvangsten	0	0	0,0%	0	0,0%

Onderbouwing personeel	Plan 2021	Betaald 2021	% Besteding plan 2021	Betaald 2020	Betaald 2021 t.o.v. 2020
VTE	13,44	11,00	81,8%	9,10	120,8%

Actieplan				
OD10002	Verhogen van het aanbod aan betaalbare woningen met sterke focus op Gentenaars met een laag inkomen, grote gezinnen en de huurmarkt	2020 - 2025	Groep Gent	Heyse Tine

Wat hebben we bereikt?

In het kader van meer aanbod op de sociale huurmarkt werd er met 4 sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) een subsidieovereenkomst afgesloten voor ondersteuning bij de versnelling van de realisatiegraad van het sociaal huuraanbod in Gent (22,5 miljoen euro).

In functie van relance corona werd de subsidieovereenkomst met Huuringent en SVK Gent voor bijkomende prospectie op de private huurmarkt verlengd. Zowel bij SVK Gent als bij Huuringent is er, zoals opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst een stijging van het aantal woningen in beheer (respectievelijk +8 en +37). Door huurbegeleiding (2021: 322) behield 98% van de SVK huurders hun woning. Er waren 4 uithuiszettingen. Door intensieve bemiddeling, begeleiding en ondersteuning slaagden we erin om de woonzekerheid te blijven garanderen voor kwetsbare huurders.

We kochten n.a.v. het project erfpachtrenovatie woningen aan in de Abrikoosstraat en in het kader van het Community Land Trust-woonmodel werd een subsidieovereenkomst afgesloten voor de aankoop van de bouwgrond.

Aan 2 projecten werd een subsidie toegekend n.a.v. de eerste projectoproep 'kwetsbare doelgroepen op de huisvestingsmarkt', m.n. aan vzw Trafiek en vzw Woongift. De 2de projectoproep werd gelanceerd.

Om te komen tot 1 Gentse woonmaatschappij (of één SHM incl. sociaal verhuurkantoor) per werkingsgebied tegen 2023 werd de taskforce Gentse woonmaatschappij opgericht. Daarnaast werd een subsidieovereenkomst afgesloten voor de procesbegeleiding van de oprichting van de Gentse woonmaatschappij.

Sinds 2012 zakt het aantal onbebouwde loten en percelen gestaag tot een totaal van ca 2500 onbebouwde loten en percelen voor een totale oppervlakte van ca 250 ha in 2021. Zowel de afname van het aantal onbebouwde loten en percelen (283) als het aantal bijkomende onbebouwde loten en percelen (236 voor ca 18ha), was uitermate laag in het afgelopen jaar.

De nieuwe woonstudie is lopende.

Acties					
AC6SV10 - Verhuren van kwalitatieve en betaalbare woningen via het Sociaal Verhuurkantoor (SVK) aan kwetsbare doelgroepen					Sociaal Verhuurkantoor
AC6SV90 - Beheren algemene financiering Sociaal verhuurkantoor (SVK) Gent					Sociaal Verhuurkantoor
AC6SV91 - Beheren financiële aangelegenheden Sociaal Verhuurkantoor (SVK) Gent					Sociaal Verhuurkantoor
PR6SV60 - Vervangen acces tool beheer van woningen	Stopgezet	Onderzoek	2020 - 2021		Sociaal Verhuurkantoor

Budgettaire onderbouwing		Budget 2021	Jaarrekening 2021	% Besteding budget 2021	Jaarrekening 2020	Jaarrekening 2021 t.o.v. 2020
Exploitatie	Uitgaven	3.397.219	2.891.432	85,1%	2.623.514	110,2%
	Ontvangsten	3.397.319	2.900.835	85,4%	2.682.203	108,2%
Investing	Uitgaven	28.776	15.797	54,9%	0	0,0%
	Ontvangsten	20.173	7.045	34,9%	0	0,0%
Financiering	Uitgaven	0	0	0,0%	0	0,0%
	Ontvangsten	0	0	0,0%	0	0,0%

Onderbouwing personeel		Plan 2021	Betaald 2021	% Besteding plan 2021	Betaald 2020	Betaald 2021 t.o.v. 2020
VTE		13,44	11,00	81,8%	9,10	120,8%

Deel 1 | Beleidsevaluatie

SVK Gent

1.2. Beleidsevaluatie - Niet-prioritair beleid

Dit wettelijk rapport geeft de realisatie van de niet-prioritaire actieplannen onder prioritaire beleidsdoelstellingen weer.

Zoals ook blijkt uit deel 1.1 zijn er geen niet-prioritaire actieplannen, wat resulteert in een leeg rapport.

Deel 2 | Financiële nota

SVK Gent

2. Globale toelichting

Globale toelichting

SVK Gent sluit het boekjaar 2021 af met een positief budgettair resultaat van 9.403 euro, waar we in het meerjarenplan een resultaat van 100 beoogden.

Door de verdere aangroei van het aantal woningen in beheer en de bijkomende taken voor huurbegeleiding stegen ook de ontvangsten en uitgaven met respectievelijk 8,2% en 10,2% ten opzichte van 2020. Het bestedingsniveau (= wat werd ontvangen/uitgegeven tegenover gebudgetteerd) ligt op respectievelijk 85,4% en 85,1%. Dit lagere bestedingsniveau kan verklaard worden doordat de vooropgestelde groei in het aantal woningen niet werd gehaald (minder huurinkomsten en -uitgaven, maar ook minder personeel).

Een meer gedetailleerde bespreking van de cijfers is te vinden in Deel 3, 23. Toelichting en analyse bij de jaarrekening 2021.

Deel 2 | Financiële nota

SVK Gent

3. Ratio analyse

Ratio analyse¹

SVK Gent sluit het boekjaar 2021 af met een nettoresultaat 46.437,23 euro. Na de resultaatsverwerking werd 21.581,28 euro onttrokken uit de impulssubsidie. Dit resulteert in een boekhoudkundig resultaat van 68.018,51 euro. Het resultaat van SVK Gent wordt in grote mate beïnvloed door de dotatie van OCMW Gent. In het eerste boekjaar van SVK Gent (2016) gebeurde de opname van de dotatie volledig en dit leidde tot een zeer positief resultaat. We bouwden dit overgedragen resultaat af in 2017 en 2018 door de dotatie niet volledig op te nemen en te eindigen met een negatief resultaat. Vanaf 2019 werd de gebudgetteerde dotatie niet volledig opgenomen. Er werd wel voor gekozen om te eindigen met een positief resultaat.

Het gedeeltelijk of volledig opnemen van de dotatie van OCMW Gent bepaalt dus het uiteindelijke resultaat en weegt daardoor ook zwaar door in de liquiditeits- en rendabiliteitsratio's. In het onderstaande segment worden kort de verschillende ratio's besproken die door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) worden gehanteerd.

Liquiditeit

De liquiditeit gaat na of SVK Gent op korte termijn kan voldoen aan haar betalingsverplichtingen en wordt uitgedrukt in twee ratio's: de Current Ratio en de Onmiddellijke Liquiditeitsratio:

Current ratio:

Heeft het SVK op 31/12 voldoende liquide middelen en KT-activa (activa die binnen 1 jaar in geld omgezet worden, met uitzondering van voorraden) om schulden die binnen 1 jaar vervallen, te betalen?

Een score onder 1 wordt als voor verbetering vatbaar beschouwd, tussen 1 en 2 als behoorlijk en boven 2 als goed.

Boekjaar	2018	2019	2020	2021
Score	1,53	1,41	1,34	1,53

Deze ratio blijft ook in 2021 behoorlijk stabiel. Het SVK kan met zijn liquide middelen en te innen vorderingen de schulden op korte termijn vereffenen.

¹ De ratio's voor de boekjaren 2018, 2019 en 2020 halen we uit de opvolgingsinspectie van Wonen-vlaanderen, najaar 2021. Ratio's zijn berekend op basis van rapportering naar Vlaanderen. Cijfers kunnen hierdoor licht afwijken van berekening op basis van BBC, maar de conclusies blijven gelijk.

Onmiddellijke Liquiditeitsratio:

Heeft het SVK op 31/12 voldoende liquide middelen om schulden die binnen 1 jaar vervallen, te betalen?

Een score onder 0.5 wordt als voor verbetering vatbaar beschouwd, tussen 0.5 en 1 als behoorlijk en boven 1 als goed.

Boekjaar	2018	2019	2020	2021
Score	0,8	0,51	1,31	0,75

Het SVK kan met zijn huidige liquide middelen net niet zijn korte termijn schulden afbetalen. Het is dus in beperkte mate afhankelijk van de vorderingen die het nog moet innen. Deze ratio heeft minder relevantie voor het SVK als welzijnsvereniging. We geven er de voorkeur aan de stand van de liquiditeit (het saldo op de bankrekeningen) te laten afhangen van de thesaurieplanning.

Solvabiliteit

De solvabiliteit drukt uit in welke mate het SVK aan zijn betalingsverplichtingen op langere termijn kan voldoen. De solvabiliteit wordt weergegeven door middel van de Graad van Financiële Onafhankelijkheid en de Draagkracht.

Graad van Financiële Onafhankelijkheid:

Hoeveel eigen vermogen heeft het SVK, uitgedrukt als percentage van het balanstotaal, als buffer om onvoorziene verliezen op te vangen?

Een score onder 5% wordt als voor verbetering vatbaar beschouwd, tussen 5% en 20% als behoorlijk en boven 20% als goed.

Boekjaar	2018	2019	2020	2021
Score	34,53%	28,83%	26,24%	35,96%

Door de opgebouwde reserves enerzijds en de geringe betalingsverplichtingen op lange termijn anderzijds scoort SVK Gent hier goed. Daarenboven heeft SVK Gent altijd de mogelijkheid om de dotatie van het OCMW wel of niet volledig op te nemen. Mede hierdoor is zij in staat om onvoorziene verliezen op te vangen.

Draagkracht:

In welke mate is het SVK afhankelijk van derden om personeelskosten te dragen?

Een score onder 0.8 wordt als voor verbetering vatbaar beschouwd, tussen 0.8 en 1 als behoorlijk en boven 1 als goed.

Boekjaar	2018	2019	2020	2021
Score	0,42	1,01	1,00	1,07

SVK is in staat om met de omzet en werkingssubsidies, inclusief dotatie OCMW, na aftrek van de bedrijfskosten, de personeelskosten te dragen.

Rendabiliteit

De rendabiliteit geeft weer in welke mate het vermogen van het SVK eventuele winsten heeft gegenereerd. De rendabiliteit wordt gerepresenteerd door middel van het resultaat uit de verhuuractiviteit en de vrije cashflow.

Resultaat van de Verhuuractiviteit:

Zijn de opbrengsten uit de verhuuractiviteit van het SVK voldoende om de kosten uit de verhuuractiviteit te dragen?

Een score onder 0 wordt als voor verbetering vatbaar beschouwd, een score boven 0 als goed.

Boekjaar	2018	2019	2020	2021
Score	€ -141.627,21	€ -220.319,66	€ -209.589,90	€ -153.472,51

Het resultaat uit de verhuuractiviteit zal steeds een moeilijke parameter blijven. We weten dat het niet-indexeren van de onderhuurcontracten in het verleden en het feit dat we geen marge nemen bij de onderhuurcontracten, SVK Gent benadeelt in deze score. Het aantal onderhuurcontracten, waarbij de huurprijs niet wordt geïndexeerd, daalt jaarlijks. In 2020 werd een analytische boekhouding opgezet waardoor we een beter inzicht hebben gekregen in de kosten en opbrengsten per pand. In de loop van 2021 werden de gegevens per kostenplaats geanalyseerd.

Vrije cashflow:

In welke mate volstaan de periodieke inkomsten van het SVK om haar periodieke uitgaven te dekken?

Een score onder 0 wordt als voor verbetering vatbaar beschouwd, een score boven 0 als goed.

Boekjaar	2018	2019	2020	2021
Score	€ -438.537,52	€24.051,00	€12.555,29	€ 52.517,65

2018 werd afgesloten met een negatief resultaat. Zowel 2019, 2020 als 2021 werden afgesloten met een positief resultaat. Dit vertaalt zich onmiddellijk in een sterke verbetering van de vrije cashflow.

Kostenbeheersing

De kostenbeheersing meet de kostenefficiëntie van een SVK. De bedrijfskosten worden afgezet ten opzichte van de bedrijfsopbrengsten en wordt uitgedrukt als de Cost/Income-ratio.

Cost/Income-ratio:

Heeft het SVK voldoende bedrijfsopbrengsten om haar bedrijfskosten te dekken?

Een score boven 100% word als voor verbetering vatbaar beschouwd, tussen 95% en 100% als behoorlijke en onder 95% als goed.

Boekjaar	2018	2019	2020	2021
Score	104,53%	99,35%	99,91%	98,40%

Door het feit dat zowel 2019, 2020 en 2021 met een positief resultaat eindigt, zien we ook hier de verbetering van de score. De bedrijfsopbrengsten zijn net voldoende om de bedrijfskosten te dekken. De evolutie van deze score wordt door het SVK nauwlettend in de gaten gehouden.

Algemeen

Voor alle relevante ratio's kunnen we vaststellen dat SVK Gent de positieve evolutie die in 2019 werd gestart, heeft kunnen doortrekken naar boekjaar 2021. Voorgaande niet nagelaten, wordt er verder gestreefd de goede ratio's in de hoogste categorie te houden en de overige ratio's naar deze categorie te leiden.

Deel 2 | Financiële nota

SVK Gent

4. Doelstellingenrekening

Het rapport van de doelstellingenrekening geeft een overzicht van het totaal van de middelen die worden ingezet per beleidsdoelstelling

Wettelijk rapport J1

Rapport J1: Doelstellingenrekening

SD10011 - Gent verruimt het woonaanbod en maakt bestaande woningen kwaliteitsvoller en energiezuiniger

	Jaarrekening	Meerjarenplan
Exploitatie	9.403	100
Uitgaven	2.891.432	3.397.219
Ontvangsten	2.900.835	3.397.319
Investering	-8.752	-8.603
Uitgaven	15.797	28.776
Ontvangsten	7.045	20.173
Financiering	0	0
Uitgaven	0	0
Ontvangsten	0	0

Totalen

	Jaarrekening	Meerjarenplan
Exploitatie	9.403	100
Uitgaven	2.891.432	3.397.219
Ontvangsten	2.900.835	3.397.319
Investering	-8.752	-8.603
Uitgaven	15.797	28.776
Ontvangsten	7.045	20.173
Financiering	0	0
Uitgaven	0	0
Ontvangsten	0	0

Deel 2 | Financiële nota

SVK Gent

5. Staat van het financieel evenwicht

Dit is de vergelijking van de jaarrekening met het budget van zowel de korte als de lange termijn engagements vermeld in de strategische nota

Wettelijk rapport J2

Leeswijzer: Het financieel evenwicht

Een welzijnsvereniging is financieel in evenwicht als voldaan is aan volgende voorwaarden:

- het **beschikbaar budgettair resultaat** (toestandsevenwicht, korte termijn) per boekjaar is groter dan of gelijk aan nul. Deze voorwaarde betekent dat de vereniging tijdens het boekjaar voldoende geld in kas zal hebben om de uitgaven te verrichten indien alle schulden en vorderingen voldaan werden. Het gecumuleerd budgettair resultaat van het vorige boekjaar moet eveneens in rekening worden genomen.

- In het meerjarenplan mogen geen andere elementen aanwezig zijn waaruit blijkt dat het **financieel evenwicht fictief** is.

Een welzijnsvereniging is wel verplicht om de autofinancieringsmarge op te nemen in de beleidsrapporten, maar ze wordt als indicator gebruikt en niet als norm. Een autofinancieringsmarge groter dan of gelijk aan nul geeft aan dat de vereniging meer middelen overhoudt dan nodig om aan haar leningsuitgaven te voldoen en drukt met andere woorden uit dat het SVK Gent in staat is om voldoende middelen te genereren om haar leningslasten te betalen. Gezien in het financieel meerjarenplan niet voorzien is in de opname van leningen, bedragen de netto periodieke leningsuitgaven nul euro.

Rapport J2: Staat van het financieel evenwicht

Resultaten	Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Exploitatiesaldo (a-b)	9.403	100
I.a. Ontvangsten	2.900.835	3.397.319
I.b. Uitgaven	2.891.432	3.397.219
II. Investeringsaldo (a-b)	-8.752	-8.603
II.a. Ontvangsten	7.045	20.173
II.b. Uitgaven	15.797	28.776
III. Saldo exploitatie en investeringen (I+II)	651	-8.503
IV. Financieringsaldo (a-b)	0	0
IV.a. Ontvangsten	0	0
IV.b. Uitgaven	0	0
V. Budgettair resultaat van het boekjaar (III+IV)	651	-8.503
VI. Gecumuleerd budgettair resultaat vorig boekjaar	260.879	260.879
VII. Gecumuleerd budgettair resultaat	261.530	252.376
VIII. Onbeschikbare gelden	0	0
IX. Beschikbaar budgettair resultaat (VII-VIII)	261.530	252.376

Autofinancieringsmarge	Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Exploitatiesaldo (a-b)	9.403	100
II. Netto periodieke aflossingen (a-b)	0	0
II.a. Periodieke aflossingen conform de verbintenissen	0	0
II.b. Periodieke terugvordering leningen	0	0
III. Autofinancieringsmarge (I-II)	9.403	100

Gecorrigeerde autofinancieringsmarge	Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Autofinancieringsmarge	9.403	100
II. Correctie op de periodieke aflossingen (a-b)	0	0
II.a. Periodieke aflossingen conform de verbintenissen	0	0
II.b. Gecorrigeerde aflossingen obv financiële schulden	0	0
III. Gecorrigeerde autofinancieringsmarge	9.403	100

Geconsolideerd financieel evenwicht	Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Beschikbaar budgettair resultaat	261.530	252.376
Sociaal Verhuurkantoor Gent	261.530	252.376
II. Autofinancieringsmarge	9.403	100
Sociaal Verhuurkantoor Gent	9.403	100
III. Gecorrigeerde autofinancieringsmarge	9.403	100
Sociaal Verhuurkantoor Gent	9.403	100

Toelichting: Staat van het financieel evenwicht

SVK Gent heeft een beschikbaar budgettair resultaat op het einde van 2021 van 261.530 euro. Dit resultaat wordt opgenomen bij de volgende aanpassing van het meerjarenplan.

De autofinancieringsmarge is voor welzijnsverenigingen enkel een indicator. Gezien SVK Gent geen leningen heeft, is de autofinancieringsmarge gelijk aan het exploitatiesaldo.

SVK Gent is een autonome entiteit. Het budgettair resultaat en de autofinancieringsmarge wordt niet geconsolideerd met deze van Stad/OCMW Gent.

Deel 2 | Financiële nota

SVK Gent

6. Kredietrealisatie

Wettelijk rapport J3

Rapport J3: Kredietrealisatie

	Jaarrekening		Eindkredieten		Initiële kredieten	
	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
Welzijnsvereniging	2.907.229	2.907.880	3.425.995	3.417.492	3.163.221	3.163.321
Exploitatie	2.891.432	2.900.835	3.397.219	3.397.319	3.163.221	3.163.321
Investering	15.797	7.045	28.776	20.173	0	0
Financiering	0	0	0	0	0	0
Leningen en leasings	0	0	0	0	0	0
Toegestane leningen en betalingsuitstel	0	0	0	0	0	0
Overige financieringstransacties	0	0	0	0	0	0

Deel 2 | Financiële nota

SVK Gent

7. Staat van opbrengsten en kosten

Dit rapport geeft een overzicht van alle opbrengsten en kosten, ook degenen die niet budget relevant zijn (bv. waardevermindering)

Wettelijk rapport J5

Leeswijzer: De staat van opbrengsten en kosten

Rapport J5 geeft de **staat van opbrengsten en kosten** van Sociaal Verhuurkantoor Gent.

De kosten en opbrengsten worden op een **gestructureerde wijze** weergegeven in rubriek I. en II. van rapport J5:

- De kosten worden opgedeeld in **operationele kosten** (gerelateerd aan de operationele activiteiten) en in **financiële kosten** (bv. interesten van leningen);
- De opbrengsten worden opgedeeld in **operationele opbrengsten** (gerelateerd aan de operationele activiteiten) en in **financiële opbrengsten** (bv. dividenden);

Rekening houdende met de opdeling tussen enerzijds operationele kosten en opbrengsten en anderzijds financiële kosten en opbrengsten, kan er in rubriek III. respectievelijk een **operationeel resultaat** en een **financieel resultaat** worden bepaald.

De samentelling van het operationeel resultaat en het financieel resultaat vormen samen het **resultaat van het boekjaar**. Dit resultaat bestaat ofwel uit een overschot van het boekjaar ofwel uit een tekort van het boekjaar.

Rubriek IV. geeft weer hoe het overschot of het tekort van het boekjaar wordt verwerkt. In principe wordt het overschot of tekort van het boekjaar overgedragen naar het volgende boekjaar.

Rapport J5: De staat van opbrengsten en kosten

	Boekjaar	Vorig boekjaar
I. Kosten	2.861.443	2.680.085
A. Operationele kosten	2.861.371	2.679.835
1. Goederen en diensten	2.131.655	2.024.919
2. Bezoldigingen, sociale lasten & pensioenen	697.307	614.747
3. Afschrijvingen, waardeverm. en voorz.	16.145	10.438
4. Individuele hulpverlening door OCMW	0	0
5. Toegestane werkingssubsidies	0	0
6. Toegestane investeringsubsidies	0	0
7. Minderwaarden bij realisatie vaste activa	0	0
8. Andere operationele kosten	16.264	29.731
B. Financiële kosten	71	250
II. Opbrengsten	2.907.880	2.682.203
A. Operationele opbrengsten	2.900.835	2.682.203
1. Opbrengsten uit de werking	1.757.018	1.613.801
2. Fiscale opbrengsten en boetes	0	0
3. Werkingssubsidies	1.117.869	1.038.428
a. Algemene werkingssubsidies	1.065.917	996.073
b. Specifieke werkingssubsidies	51.952	42.354
4. Recuperatie individuele hulpverlening	0	0
5. Meerwaarden bij realisatie vaste activa	0	0
6. Andere operationele opbrengsten	25.948	29.975
B. Financiële opbrengsten	7.045	0
III. Overschot of tekort van het boekjaar	46.437	2.118
A. Operationeel overschot of tekort	39.464	2.368
B. Financieel overschot of tekort	6.973	-250
IV. Verw. v h overschot of tekort van het BJ	46.437	2.118
A. Rechthebbenden uit het overschot vh bj	0	0
B. Tussenkost door derden in het tekort v bj	0	0
C. Over te dragen overschot of tekort vh bj	46.437	2.118

Toelichting: De staat van opbrengsten en kosten

Kosten/opbrengsten resulteren veelal in een reële uitgave/ontvangst, maar toch is dit niet steeds het geval. Zo zijn de bedragen opgenomen in rubriek I.A.3 de afschrijvingen van het (im)materiële vast actief, de waardeverminderingen op vordering m.b.t. huur en de voorzieningen voor vakantiegeld enkel boekhoudkundige uitgaven die geen werkelijke kas uitgave vertegenwoordigen. In 2021 bedroegen die 16.145 euro.

In rubriek II.B werd 7.045 euro kapitaalsubsidies in resultaat genomen.

In 2021 werden de regels rond vakantie(geld) dezelfde voor statutaire en contractuele medewerkers. Hierdoor kregen contractuele medewerkers eenmalig het 'enkel vakantiegeld', dat ze hebben opgebouwd in 2020, uitbetaald in januari 2021. Deze uitbetaling zorgt voor een niet-budgettaire boeking in 2020 en een budgettaire boeking in 2021 van het extra vakantiegeld en de werkgeversbijdragen RSZ voor 46.134 euro.

De niet-kaskosten bepalen het verschil tussen het boekhoudkundig resultaat (46.437 euro) en het budgettair resultaat (9.403 euro) van rapport J2.

Deel 2 | Financiële nota

SVK Gent

8. Balans

De balans geeft een overzicht van de bestemming van de lange-termijn middelen (actief) en de oorsprong daarvan (passief).

Wettelijk rapport J4

Leeswijzer: De balans

RAPPORT J4 geeft de balans van het Sociaal Verhuurkantoor Gent weer.

Om rapport J4 te kunnen lezen/interpreteren, dient de lezer enige noties te hebben van het begrip **BALANS** en van de opbouw/structuur ervan, hetgeen hierna wordt uiteengezet.

Om het begrip **BALANS** te begrijpen, dient er vooreerst een onderscheid te worden gemaakt tussen:

(a) werkmiddelen of bezittingen (zoals bv. gebouwen, geld op de bankrekeningen, etc.) die **ACTIVA** worden genoemd;

(b) financieringsmiddelen of financieringsbronnen (zoals bv. schulden aan financiële instellingen, opgebouwd vermogen uit het verleden, etc.) die **PASSIVA** worden genoemd;

De **ACTIVA** en **PASSIVA** worden op een onderscheiden wijze weergegeven via de **BALANS** (bv. eerst worden de activa weergegeven én vervolgens de passiva).

De **BALANS** is steeds een **MOMENTOPNAME** (als het ware een foto) van alle **ACTIVA** (werkmiddelen of bezittingen) en van alle **PASSIVA** (financieringsmiddelen) op een **BEPAALD TIJDSTIP**. De balans van het boekjaar 2021 is een momentopname dd. 31/12/2021, terwijl de balans van het vorig boekjaar een momentopname is dd. 31/12/2020.

Een **BALANS** is steeds **IN EVENWICHT**, hetgeen betekent dat de waarde van alle activa (werkmiddelen of bezittingen) gelijk is aan de waarde van alle passiva (financieringsmiddelen). Dit is logisch aangezien alle werkmiddelen of bezittingen op de één of andere wijze moeten gefinancierd worden.

De **ACTIVA** worden verder onderverdeeld in **VASTE ACTIVA** en **VLOTTENDE ACTIVA**:

- Vaste activa zijn werkmiddelen of bezittingen die voor langere termijn (langer dan 1 jaar) worden aangewend binnen een organisatie zoals bv. gebouwen;
- Vlottende activa zijn werkmiddelen of bezittingen die in principe minder dan één jaar dienstbaar zijn binnen een organisatie (bv. geld op de bankrekening, vorderingen op burgers/ondernemingen worden in de regel geïnd binnen het jaar zodat het geïnde geld beschikbaar wordt als werkmiddel);

De **PASSIVA** worden onderverdeeld in **SCHULDEN** en **NETTOACTIEF (eigen vermogen)**:

- De schulden worden opgedeeld in schulden op korte termijn (minder dan één jaar) en in schulden op lange termijn (langer dan één jaar);
- Het nettoactief (eigen vermogen) bestaat uit vermogen opgebouwd in het verleden zoals bv. gecumuleerde boekhoudkundige winsten;

Rapport J4: De balans

ACTIVA	Boekjaar	Vorig boekjaar
I. Vlottende activa	569.639	615.578
A. Liquide middelen en geldbeleggingen	279.473	397.062
B. Vorderingen op korte termijn	290.166	218.516
1. Vorderingen uit ruiltransacties	111.795	96.781
2. Vorderingen uit niet-ruiltransacties	178.371	121.736
II. Vaste activa	8.752	0
B. Financiële vaste activa	8.752	0
4. Andere financiële vaste activa	8.752	0
C. Materiële vaste activa	0	0
1. Gemeenschapsgoederen	0	0
d. Meubilair, kantooruitr en rollend mat.	0	0
D. Immateriële vaste activa	0	0
TOTAAL ACTIVA	578.390	615.578

PASSIVA	Boekjaar	Vorig boekjaar
I. Schulden	370.409	454.035
A. Schulden op korte termijn	370.409	454.035
1. Schulden uit ruiltransacties	244.055	339.120
a. Voorzieningen voor risico's en kosten	35.371	32.352
c. Niet-financiële schulden ruiltransactie	208.684	306.768
2. Schulden uit niet-ruiltransacties	126.354	68.780
3. Overlopende rekeningen van het passief	0	46.134
II. Nettoactief	207.981	161.544
A. Kapitaalssubsidies en schenkingen	35.476	35.476
B. Gecumuleerd overschot of tekort	172.505	126.067
TOTAAL PASSIVA	578.390	615.578

Toelichting: De balans

Het balanstotaal van SVK Gent daalde van 615.578 euro naar 578.390 euro.

Aan de actiefzijde is er een daling bij de 'liquide middelen'. De vorderingen stegen licht tegenover 2020, de grootste stijging zit bij de 'vorderingen uit niet-ruiltransacties'. Dit zijn subsidies m.b.t. 2021 waarvoor we nog een positieve afrekening verwachten in 2022. In 2021 werd er ook financieel vast actief aangeschaft. Het overig vast actief werd afgeschreven volgens de toegepaste waarderingsregels.

Aan passiefzijde is er een daling van de 'niet-financiële schulden uit ruiltransacties' door onder meer de contante betaling aan leveranciers.

In 2021 is er geen gebruik van 'Overlopende rekeningen van het passief'. De toepassing in 2020 m.b.t. de uitbetaling van het vakantiegeld was een éénmalige boeking.

Bij de bespreking van de ratio's (punt 3 van de financiële nota) wordt verder ingegaan op de solvabiliteit.

Deel 2 | Financiële nota

SVK Gent

9. Evolutie van de financiële schulden

Dit rapport toont de evolutie van de financiële schulden, zowel op korte als op lange termijn en vormt de basis voor het berekenen van de gecorrigeerde autofinancieringsmarge.

Wettelijk rapport T4

Het Sociaal Verhuurkantoor Gent heeft geen financiële schulden

Deel 2 | Financiële nota

SVK Gent

10. Overzicht van de financiële risico's

Dit rapport omschrijft de financiële risico's en de mogelijkheden /middelen waarover de vereniging beschikt om deze in te dekken.

Overzicht van de financiële risico's

Gezien SVK Gent geen schulden op lange termijn heeft, is de liquiditeit het belangrijkste financiële risico. Een groot deel van de ontvangsten zijn huurontvangsten. Indien de huurders onregelmatig of te laat zouden betalen, bestaat het risico dat SVK Gent niet in staat is de schulden op korte termijn te betalen.

Dit risico wordt op vijf manieren opgevangen:

- Er werd bij de oprichting van SVK Gent in 2016 een extra dotatie van OCMW Gent gegeven als liquiditeitsbuffer. Dit blijft ter beschikking van SVK Gent in 2021.
- SVK Gent werkte samen met de Dienst Sociale Woonbegeleiding een nieuw concept uit om de bestaande huurbegeleiding ingrijpend te veranderen. SVK Gent focust daarbij op de begeleiding gericht op het wonen) en dienst sociale woonbegeleiding op de integrale ondersteuning in functie van de maatschappelijke integratie.
- SVK Gent voorziet in een adequate maandelijkse facturatie en administratieve opvolging van alle huurders. Voorafgaandelijk aan deze facturatie worden alle verhuisbewegingen, toekenningen of wijzigingen van de huursubsidie nauwgezet bijgehouden.
- Wanneer een huurder met openstaande vorderingen ten aanzien van SVK Gent de woning verlaat zal deze vordering - onder bepaalde voorwaarden - worden overgedragen aan het OCMW die dan instaat voor de verdere opvolging. Het financieel risico wordt hierdoor sterk ingeperkt voor het SVK Gent.
- SVK Gent heeft een impulssubsidie ontvangen die enkel kan worden gebruikt om niet-betaalde vorderingen aan te zuiveren. Hiervan blijft een saldo van 24.114 euro beschikbaar na boekjaar 2021.

Naast het liquiditeitsrisico is een tweede financieel risico de afhankelijkheid van subsidies. De dienstverlening van SVK Gent wordt gesubsidieerd door verschillende overheden. Indien deze subsidies zouden wijzigen, zal in overleg met OCMW Gent gekeken worden of het mogelijk is om dezelfde of een gelijkwaardige kwalitatieve dienstverlening te kunnen blijven garanderen.

Een laatste risico ligt in het wijzigend regelgevend kader om te komen tot een woonmaatschappij tegen 1 januari 2023. We waken erover dat de dagelijkse werking en de opvolging hiervan, niet lijdt onder de voorbereidende werkzaamheden. Op dit moment is de impact nog beperkt tot het opvolgen van de wijzigingen. We schatten in dat de werklast op termijn zal stijgen.

Deel 2 | Financiële nota

SVK Gent

11. Ontvangsten en uitgaven naar economische aard

Dit rapport toont de uitgaven en ontvangsten naar economische aard.

Wettelijk rapport T2

Rapport T2: Ontvangsten en uitgaven naar economische aard

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
I. Exploitatie-uitgaven	2.623.514	2.891.432	3.776.419	4.363.210	4.985.617	5.421.075
A. Operationele uitgaven	2.623.263	2.891.361	3.776.419	4.363.210	4.985.617	5.421.075
1. Goederen en diensten	2.024.919	2.131.655	2.802.250	3.274.382	3.789.743	4.168.453
2. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	568.613	743.441	937.905	1.046.941	1.149.108	1.202.099
a. Politiek personeel	0	0	0	0	0	0
b. Vastbenoemd niet-onderwijzend personeel	0	0	0	0	0	0
c. Niet-vastbenoemd niet-onderwijzend personeel	548.366	722.090	902.948	1.009.138	1.108.215	1.160.179
d. Onderwijzend personeel tlv het bestuur	0	0	0	0	0	0
e. Onderwijzend personeel tlv andere overheden	0	0	0	0	0	0
f. Andere personeelskosten	20.247	21.351	34.957	37.804	40.893	41.920
g. Pensioenen	0	0	0	0	0	0
3. Individuele hulpverlening door het OCMW	0	0	0	0	0	0
4. Toegestane werkingssubsidies	0	0	0	0	0	0
5. Andere operationele uitgaven	29.731	16.264	36.264	41.886	46.766	50.524
B. Financiële uitgaven	250	71	0	0	0	0
1. Rente, commissies en kosten verbonden aan schulden	0	0	0	0	0	0
2. Andere financiële uitgaven	250	71	0	0	0	0
C. Rechthebbenden uit overschot van het boekjaar	0	0	0	0	0	0
II. Exploitatieontvangsten	2.682.203	2.900.835	3.776.519	4.363.310	4.985.717	5.421.175
A. Operationele ontvangsten	2.682.203	2.900.835	3.776.519	4.363.310	4.985.717	5.421.175
1. Ontvangsten uit de werking	1.613.801	1.757.018	2.231.501	2.669.373	3.069.837	3.431.441
2. Fiscale ontvangsten en boetes	0	0	0	0	0	0
3. Werkingssubsidies	1.038.428	1.117.869	1.541.809	1.690.408	1.912.033	1.985.781
a. Algemene werkingssubsidies	996.073	1.065.917	1.498.499	1.646.805	1.868.158	1.941.612
- Gemeentefonds	0	0	0	0	0	0

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
- Andere algemene werkingssubsidies	996.073	1.065.917	1.498.499	1.646.805	1.868.158	1.941.612
- van de federale overheid	0	0	0	0	0	0
- van de Vlaamse overheid	571.305	626.056	727.370	801.449	898.354	977.937
- van de provincie	34.067	9.058	52.039	52.481	45.870	35.585
- van de gemeente	100.000	115.898	101.707	102.572	103.444	104.323
- van het OCMW	290.701	314.904	617.383	690.303	820.490	823.767
- van andere entiteiten	0	0	0	0	0	0
b. Specifieke werkingssubsidies	42.354	51.952	43.309	43.603	43.875	44.169
- van de federale overheid	30.200	29.581	30.200	30.200	30.200	30.200
- van de Vlaamse overheid	12.154	22.371	13.109	13.403	13.675	13.969
- van de provincie	0	0	0	0	0	0
- van de gemeente	0	0	0	0	0	0
- van het OCMW	0	0	0	0	0	0
- van andere entiteiten	0	0	0	0	0	0
4. Recuperatie individuele hulpverlening	0	0	0	0	0	0
5. Andere operationele ontvangsten	29.975	25.948	3.210	3.528	3.847	3.953
B. Financiële ontvangsten	0	0	0	0	0	0
C. Tussenkost door derden in tekort boekjaar	0	0	0	0	0	0
III. Exploitatiesaldo	58.689	9.403	100	100	100	100
I. Investeringsuitgaven	0	15.797	20.173	14.424	14.424	14.424
A. Investerings in financiële vaste activa	0	8.752	0	0	0	0
1. Extern verzelfstandigde agentschappen	0	0	0	0	0	0
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten	0	0	0	0	0	0
3. OCMW-verenigingen	0	0	0	0	0	0
4. Andere financiële vaste activa	0	8.752	0	0	0	0
B. Investerings in materiële vaste activa	0	318	10.238	10.238	10.238	10.238
1. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige MVA	0	318	10.238	10.238	10.238	10.238

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
a. Terreinen en gebouwen	0	0	0	0	0	0
b. Wegen en andere infrastructuur	0	0	0	0	0	0
c. Roerende goederen	0	318	10.238	10.238	10.238	10.238
d. Leasing en soortgelijke rechten	0	0	0	0	0	0
e. Erfgoed	0	0	0	0	0	0
2. Andere materiële vaste activa	0	0	0	0	0	0
a. Onroerende goederen	0	0	0	0	0	0
b. Roerende goederen	0	0	0	0	0	0
C. Investerings in immateriële vaste activa	0	6.727	9.935	4.186	4.186	4.186
D. Toegestane investeringssubsidies	0	0	0	0	0	0
II. Investeringsontvangsten	0	7.045	20.173	14.424	14.424	14.424
A. Verkoop van financiële vaste activa	0	0	0	0	0	0
B. Verkoop van materiële vaste activa	0	0	0	0	0	0
C. Verkoop van immateriële vaste activa	0	0	0	0	0	0
D. Investeringsubsidies en -schenkingen	0	7.045	20.173	14.424	14.424	14.424
- van de federale overheid	0	0	0	0	0	0
- van de Vlaamse overheid	0	0	0	0	0	0
- van de provincie	0	0	0	0	0	0
- van de gemeente	0	0	0	0	0	0
- van het OCMW	0	7.045	20.173	14.424	14.424	14.424
- van andere entiteiten	0	0	0	0	0	0
III. Investeringsaldo	0	-8.752	0	0	0	0
Saldo exploitatie en investeringen	58.689	651	100	100	100	100
I. Financieringsuitgaven	0	0	0	0	0	0
II. Financieringsontvangsten	0	0	0	0	0	0
III. Financieringsaldo	0	0	0	0	0	0
Budgettair resultaat van het boekjaar	58.689	651	100	100	100	100

Toelichting: ontvangsten en uitgaven naar economische aard

Een meer gedetailleerde toelichting van de ontvangsten en uitgaven naar economische aard is te vinden in deel 3 - 23. Toelichting en analyse bij de jaarrekening 2021.

Deel 2 | Financiële nota

SVK Gent

12. De fiscaliteit

In dit rapport wordt een overzicht gegeven van de opbrengsten per belastingsoort.

Wettelijk rapport WT122

Dit is niet van toepassing voor het Sociaal Verhuurkantoor Gent

Deel 2 | Financiële nota

SVK Gent

13.Subsidies

In dit rapport wordt een overzicht gegeven van de totale toegestane werkings- en investeringssubsidies. Er wordt ook een gedetailleerd overzicht gegeven van de nominatief toegekende subsidies. Dit zijn de subsidies die niet op basis van een afzonderlijk subsidiereglement worden toegekend.

Wettelijk rapport WT123/WT124

Het Sociaal Verhuurkantoor Gent heeft geen toegestane subsidies. De motivatiepremie is van toepassing vanaf boekjaar 2022.

Deel 3 | Toelichting bij de jaarrekening

SVK Gent

14. Overzicht van de ontvangsten en uitgaven naar functionele aard

Dit rapport toont de uitgaven en ontvangsten per beleidsdomein

Wettelijk rapport T1

Rapport T1: Ontvangsten en uitgaven naar functionele aard

Algemene Financiering						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie	264.232	281.040	563.913	631.219	756.535	756.062
Uitgaven	26.884	15.894	35.255	40.869	45.740	49.490
Ontvangsten	291.116	296.934	599.168	672.088	802.275	805.552
Investing	0	-8.752	0	0	0	0
Uitgaven	0	8.752	0	0	0	0
Ontvangsten	0	0	0	0	0	0
Financiering	0	0	0	0	0	0
Uitgaven	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten	0	0	0	0	0	0

Welzijn en samenleven						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie	-205.542	-271.637	-563.813	-631.119	-756.435	-755.962
Uitgaven	2.596.630	2.875.538	3.741.164	4.322.341	4.939.877	5.371.585
Ontvangsten	2.391.087	2.603.901	3.177.351	3.691.221	4.183.442	4.615.623
Investing	0	0	0	0	0	0
Uitgaven	0	7.045	20.173	14.424	14.424	14.424
Ontvangsten	0	7.045	20.173	14.424	14.424	14.424
Financiering	0	0	0	0	0	0
Uitgaven	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten	0	0	0	0	0	0

Deel 3 | Toelichting bij de jaarrekening

SVK Gent

15. Financieel overzicht volgens het organogram

Dit rapport geeft per departement en dienst een overzicht van de aanrekeningen.

Rapport: Overzicht volgens organisatiestructuur

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
SVK Gent	58.689	651	100	100	100	100
Sociaal Verhuurkantoor	58.689	651	100	100	100	100
Exploitatie	58.689	9.403	100	100	100	100
Uitgaven	2.623.514	2.891.432	3.776.419	4.363.210	4.985.617	5.421.075
Ontvangsten	2.682.203	2.900.835	3.776.519	4.363.310	4.985.717	5.421.175
Investing	0	-8.752	0	0	0	0
Uitgaven	0	15.797	20.173	14.424	14.424	14.424
Ontvangsten	0	7.045	20.173	14.424	14.424	14.424
Financiering	0	0	0	0	0	0
Uitgaven	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten	0	0	0	0	0	0

Deel 3 | Toelichting bij de jaarrekening

SVK Gent

16. Investeringsprojecten

Dit rapport geeft een gedetailleerd overzicht van de gerealiseerde investeringen

Rapport T3: investeringsprojecten

OD10002 - Verhogen van het aanbod aan betaalbare woningen met sterke focus op Gentenaars met een laag inkomen, grote gezinnen en de huurmarkt					
	Reeds gerealiseerd		Nog te realiseren		Totaal
	vóór MJP	in MJP	in MJP	na MJP	
<i>I. Uitgaven</i>	0	15.797	77.871	14.424	108.092
A. Investerings in financiële vaste activa	0	8.752	0	0	8.752
1. Extern verzelfstandigde agentschappen	0	0	0	0	0
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten	0	0	0	0	0
3. OCMW-verenigingen	0	0	0	0	0
4. Andere financiële vaste activa	0	8.752	0	0	8.752
B. Investerings in materiële vaste activa	0	318	51.191	10.238	61.747
1. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige MVA	0	318	51.191	10.238	61.747
a. Terreinen en gebouwen	0	0	0	0	0
b. Wegen en andere infrastructuur	0	0	0	0	0
c. Roerende goederen	0	318	51.191	10.238	61.747
d. Leasing en soortgelijke rechten	0	0	0	0	0
e. Erfgoed	0	0	0	0	0
2. Andere materiële vaste activa	0	0	0	0	0
a. Onroerende goederen	0	0	0	0	0
b. Roerende goederen	0	0	0	0	0
C. Investerings in immateriële vaste activa	0	6.727	26.680	4.186	37.593
D. Toegestane investeringssubsidies	0	0	0	0	0

II. Ontvangsten	0	7.045	77.871	14.424	99.340
A. Verkoop van financiële vaste activa	0	0	0	0	0
1. Extern verzelfstandigde agentschappen	0	0	0	0	0
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten	0	0	0	0	0
3. OCMW-verenigingen	0	0	0	0	0
4. Andere financiële vaste activa	0	0	0	0	0
B. Verkoop van materiële vaste activa	0	0	0	0	0
1. Gemeenschapsgoed en bedrijfsmatige MVA	0	0	0	0	0
a. Terreinen en gebouwen	0	0	0	0	0
b. Wegen en andere infrastructuur	0	0	0	0	0
c. Roerende goederen	0	0	0	0	0
d. Leasing en soortgelijke rechten	0	0	0	0	0
e. Erfgoed	0	0	0	0	0
2. Andere materiële vaste activa	0	0	0	0	0
a. Onroerende goederen	0	0	0	0	0
b. Roerende goederen	0	0	0	0	0
C. Verkoop van immateriële vaste activa	0	0	0	0	0
D. Investeringsubsidies en -schenkingen	0	7.045	77.871	14.424	99.340

Bovenstaande (geplande) investeringen gaan over de jaarlijkse ICT-projecten en ICT-aankopen die District 09 uitvoert voor SVK Gent.

Deel 3 | Toelichting bij de jaarrekening

SVK Gent

17. Overdragen kredieten voor investeringen en financiering

Het Sociaal Verhuurkantoor Gent heeft geen overgedragen kredieten voor investeringen en financiering

Deel 3 | Toelichting bij de jaarrekening

SVK Gent

18. Overzicht van de personeelsinzet

In dit rapport wordt per statuut het totaal personeelsbestand getoond

Rapport: Overzicht van de personeelsinzet

Aantal Voltijds Equivalenten (VTE)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Contractueel	9,10	11,00	15,10	16,60	18,10	18,60
Niveau A	1,96	2,04	2,50	2,50	2,50	2,50
Niveau B	5,18	6,46	9,60	11,10	12,10	12,60
Niveau C	1,95	2,47	3,00	3,00	3,50	3,50
Niveau D	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Niveau E	0,00	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00
Statutair	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Niveau A	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Niveau B	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Niveau C	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Niveau D	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Niveau E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAAL	9,10	11,00	15,10	16,60	18,10	18,60
Niveau A	1,96	2,04	2,50	2,50	2,50	2,50
Niveau B	5,18	6,46	9,60	11,10	12,10	12,60
Niveau C	1,95	2,47	3,00	3,00	3,50	3,50
Niveau D	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Niveau E	0,00	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00

TOELICHTING

Algemeen: de statutaire personeelsleden bij SVK Gent zijn tewerkgesteld bij en staan op de payroll van OCMW Gent, zij worden wel ter beschikking gesteld en doorgerekend aan SVK Gent. Eind 2021 betreft dit twee medewerkers met een prestatiebreuk van 1,6 VTE.

Deel 3 | Toelichting bij de jaarrekening

SVK Gent

19. Toelichting bij de balans

Wettelijk rapport T5

Toelichting bij de balans

Mutatiestaat van de vaste activa	Boekwaarde op 1/1	Aankopen	Verkopen	Overboeking	Herwaarderings	Afschrijving en waardevermindering	Andere Mutaties	Boekwaarde op 31/12
B. Financiële vaste activa	0	8.752	0	0	0	0	0	8.752
1. Extern verzelfstandigde agentschappen	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten	0	0	0	0	0	0	0	0
3. OCMW-verenigingen	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Andere financiële vaste activa	0	8.752	0	0	0	0	0	8.752
C. Materiële vaste activa	0	318	0	0	0	318	0	0
1. Gemeenschapsgoederen	0	0	0	0		0	0	0
a. Terreinen en gebouwen	0	0	0	0		0	0	0
b. Wegen en andere infrastructuur	0	0	0	0		0	0	0
c. Installaties, machines en uitrusting	0	318	0	0		318	0	0
d. Meubilair, kantooruitrusting en rollend materieel	0	0	0	0		0	0	0
e. Leasing en soortgelijke rechten	0	0	0	0		0	0	0
f. Erfgoed	0	0	0	0		0	0	0
2. Bedrijfsmatige materiële vaste activa	0	0	0	0		0	0	0
a. Terreinen en gebouwen	0	0	0	0		0	0	0
b. Installaties, machines en uitrusting	0	0	0	0		0	0	0
c. Meubilair, kantooruitrusting en rollend materieel	0	0	0	0		0	0	0
3. Andere materiële vaste activa	0	0	0	0	0	0	0	0
a. Terreinen en gebouwen	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Roerende goederen	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Immateriële vaste activa	0	6.727	0	0		6.727	0	0

Mutatiestaat van het nettoactief					
A. Kapitaalsubsidies en schenkingen	Boekwaarde op 1/1	Toevoeging	Verrekening	Andere mutaties	Boekwaarde op 31/12
Sociaal Verhuurkantoor G	35.476	7.045	-7.045	0	35.476
Totaal	35.476	7.045	-7.045	0	35.476
B. Gecumuleerd overschot of tekort	Boekwaarde op 1/1	Overschot of tekort van het boekjaar	Tussenkost gemeente aan OCMW	Andere mutaties	Boekwaarde op 31/12
Sociaal Verhuurkantoor G	126.067	68.019	0	0	172.505
Totaal	126.067	68.019	0	0	172.505
C. Herwaarderingsreserves	Boekwaarde op 1/1	Toevoeging	Terugneming	Andere mutaties	Boekwaarde op 31/12
Sociaal Verhuurkantoor G	0	0	0	0	0
Totaal	0	0	0	0	0
D. Overig nettoactief	Boekwaarde op 1/1	Wijziging kapitaal		Andere mutaties	Boekwaarde op 31/12
Sociaal Verhuurkantoor G	0	0		0	0
Totaal	0	0		0	0
Totaal nettoactief	Boekwaarde op 1/1			Mutatie	Boekwaarde op 31/12
Sociaal Verhuurkantoor G	161.544			46.437	207.981
Totaal	161.544			46.437	207.981

Het bedrag bij de kapitaalsubsidies en schenkingen van 35.476 euro is de inbreng van het OCMW bij de oprichting van SVK.

Het gecumuleerd overschot is samengesteld uit 24.114 euro impuls subsidies en 148.391 euro overgedragen resultaat.

Deel 3 | Toelichting bij de jaarrekening

SVK Gent

20. Toelichting bij de mutatiestaat van de financiële vaste activa en het overig netto-actief

Toelichting bij de mutatiestaat van de financieel vaste activa

Het financieel vast activa is samengesteld als volgt:

- 8.603 euro voor de verwerving van 1 aandeel in EthiasCo CVBA. SVK Gent bezat het lidmaatschap van de Onderlinge Verzekeringsmaatschappij Ethias Gemeen Recht omdat zij een verzekeringswaarborg had afgesloten voor "arbeidsongevallen - wet van 3 juli 1967". Sinds de statutenwijzigingen van eind 2017, en gelijktijdig met de overdracht van de genoemde verzekeringsactiviteiten aan Ethias nv, is de vennootschapsvorm van de onderlinge verzekeringsmaatschappij Ethias Gemeen Recht omgevormd tot een coöperatieve vennootschap, met een nieuwe maatschappelijke benaming: EthiasCo cvba. Ook het maatschappelijk doel werd gewijzigd omdat het niet langer de verzekeringsactiviteit betreft, maar hoofdzakelijk het beheer van de participatie die EthiasCo bezit in de groep Ethias nv. Door deze verrichting eind 2017 werd SVK Gent van aangesloten lid bij de vereniging van rechtswege omgezet in die van coöperant lid, met toekenning van een deelbewijs met een nominale waarde van EUR 8.602,90.
- 149 euro voor de verwerving van 6 aandelen voor toetreding tot de coöperatieve vennootschap Poolstok. Deze zes aandelen hebben een nominale waarden van EUR 148,74.

Toelichting bij de mutatiestaat van het overige netto-actief

Het Sociaal Verhuurkantoor Gent heeft geen overig netto-actief

Deel 3 | Toelichting bij de jaarrekening

SVK Gent

21. Overzicht van de toegepaste waarderingsregels

Waarderingsregels SVK Gent

Ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Bestuur van het SVK op 9 maart 2022.

Deel 1: waardering vlottende activa

A. Openstaande vorderingen op huidige huurders

Waardeverminderingen en dubieuze debiteur

Openstaande vorderingen op huidige huurders zijn de vorderingen op huurders wiens huurcontract op het ogenblik van de waardering nog niet werd beëindigd. De openstaande vorderingen komen voort uit het niet betalen van:

- huur
- huurlasten
- herstellingen van schade aan de woning
- kosten verbonden aan het huren van een woning
- kosten verbonden aan gerechtelijke uithuiszettingsprocedures

De vorderingen waarvan de inning onzeker is op balansdatum (of tussentijds) moeten worden beschouwd als dubieus en er worden waardeverminderingen op deze dubieuze vorderingen geboekt ten bedrage van het bedrag waarover onzekerheid inzake betaling bestaat.

Gelet op de beschikbare zekerheidsstelling en de intensieve huurbegeleiding is het risico op wanbetaling bij deze huurders beperkt. Naar analogie met de procedures van het OCMW Gent wordt een waardevermindering toegepast op basis van de ouderdom van de vordering.

Leeftijd vordering	Waardevermindering in % van openstaand bedrag
<1 jaar	0%
>1jaar, <2jaar	10%
>2 jaar, <3jaar	25%
>3 jaar, <5jaar	50%
>5jaar	100%*

*op vordering > 5 jaar wordt een waardevermindering van **100%** toegepast, aangezien vorderingen met betrekking tot huur en huurschade na 5 jaar verjaren;

De boeking van de waardevermindering gebeurt als volgt:

6340000² Waardevermindering op huurvorderingen – toevoeging
@ 4090000³ Vorderingen – waardevermindering

Zodra er voor een vordering een waardevermindering wordt aangelegd, wordt de volledige vordering beschouwd als dubieus.

Op balansdatum worden deze dubieuze vorderingen overgeboekt naar rekening 4070000 als volgt:

4070001⁴ Dubieuze debiteuren zittende huurders
@ 4000010⁵ Vorderingen

Om deze dubieuze vorderingen in de loop van het boekjaar te kunnen blijven opvolgen, worden deze boekingen op 1/1 van het boekjaar volgend op de waardering opnieuw tegen geboekt als volgt:

4000010⁶ Vorderingen
@ 4070001⁷ Dubieuze debiteuren zittende huurders

waardoor ze opnieuw verschijnen in de gebruikte opvolgingstools.

Bij iedere jaarafsluiting worden alle vorderingen nagezien op het al of niet dubieus zijn en de bovenstaande boekingen worden dan herhaald voor het openstaand saldo van de vordering op balansdatum.

De openstaande vorderingen (achterstallen) op een huurder die toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling en waarvoor er geen gerechtelijke procedure werd opgestart, worden op balansdatum (of tussentijds) niet als dubieus beschouwd en er wordt geen waardevermindering aangelegd.

Minwaarden

De vorderingen op huurders worden definitief als oninbaar beschouwd wanneer aan één of meer van volgende voorwaarden is voldaan:

- 1) als uit een document met zekerheid blijkt dat deze achterstal niet kan gerecupereerd worden; in het bijzonder wordt hier verwezen naar de verklaring van gerechtsdeurwaarder waarbij hij bij de uitoefening van zijn ambt de onvermogenheid van de betrokkene heeft vastgesteld;
- 2) ontvangst vonnis einde collectieve schuldenregeling, voor het deel waarvan met zekerheid wordt vastgesteld dat het niet zal worden terugbetaald.

Deze vorderingen worden ten laste van het resultaat van het boekjaar genomen door deze vorderingen als minwaarde af te boeken mits aanwezigheid van een verantwoordingsstuk waaruit blijkt dat aan minstens één van de bovenstaande voorwaarden werd voldaan.

De boeking gebeurt als volgt:

6420000⁸ Minwaarde op huurvorderingen
6420003⁹ Minwaarde op huurschade
@ 4000010¹⁰ Vorderingen

Eventuele latere betalingen worden opgenomen in de boekhouding als een meerwaarde op rekening 7420000¹¹.

⁴ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4070000

⁵ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4000000

⁶ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4000000

⁷ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4070000

⁸ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 6420001

⁹ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 6420003

¹⁰ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4000000

¹¹ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 7420001

B. Waardering openstaande vorderingen op ex-huurders

Waardeverminderingen en dubieuze debiteur

Openstaande vorderingen op ex-huurders zijn de vorderingen op gewezen huurders wiens huurcontract op het ogenblik van de waardering werd beëindigd. De openstaande vorderingen komen voort uit het niet betalen van:

- huur
- huurlasten
- herstellingen van schade aan de woning
- kosten verbonden aan het huren van een woning
- kosten verbonden aan gerechtelijke uithuiszettingsprocedures

Na het verlaten van de SVK-woning door de ex-huurder maakt het SVK een eindafrekening op van de openstaande vordering. Het SVK gaat indien nodig over tot het lichten en verrekenen van de zekerheidsstelling of huurwaarborg.

Het SVK tracht het resterende bedrag van de vordering via een minnelijke procedure aan te zuiveren. Indien dit geen resultaten oplevert binnen een redelijke termijn wordt een laatste aangetekende aanmaning verstuurd (voor zover er een nieuw adres gekend is).

Deze vorderingen op ex-huurders worden op balansdatum overgeboekt van de grootboekrekening 4000010 naar de rekening 4000040 als volgt:

4000040¹² Vorderingen vertrokken huurders
 @ 4000010¹³ Vorderingen zittende huurders

Gelet op het bijzonder risico op wanbetaling worden alle vorderingen op ex-huurders tweemaal per jaar geëvalueerd, de eerste keer op datum van 31/03 en de tweede keer op datum van 30/09 van het lopend boekjaar.

Op het ogenblik van evaluatie wordt er voor alle openstaande vorderingen op ex-huurders waarvoor er in de zes maanden voorafgaand aan de evaluatie geen betalingen meer werden ontvangen individueel nagezien of ze voldoen aan de voorwaarden voor:

- Ofwel oninbaarstelling
- Ofwel overdracht aan het OCMW

De vorderingen op ex-huurders die op balansdatum reeds zes maand ex-huurder zijn en die niet oninbaar konden gesteld worden of niet konden worden overgedragen naar het OCMW, worden op balansdatum als dubieus beschouwd en er wordt een waardevermindering van 100% toegepast.

Hiervoor gelden volgende criteria:

- Het betreft alle vorderingen op een huurder die op balansdatum reeds 6-maanden ex-huurder is; ongeacht de datum waarop de vordering werd opgemaakt. Een individuele vordering kan dus minder dan zes maanden oud zijn.
- Ex-huurders waarvoor een collectieve schuldenregeling of afbetalingsplan geldt, en waarbij het afbetalingsplan gevolgd wordt, worden niet opgenomen als dubieuze debiteuren.

¹² In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4000100

¹³ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4000000

Dit wordt uitgedrukt in de boekhouding met volgende boeking:

4070000¹⁴ Dubieuze debiteuren ex-huurders
@ 4000040¹⁵ Vorderingen op vertrokken huurders
6340000¹⁶ Waardevermindering op huurvorderingen – toevoeging
@ 4090100¹⁷ Vorderingen – waardevermindering

Aangezien de meeste vorderingen zullen voldoen aan de voorwaarden van ofwel oninbaarstelling ofwel overdracht aan het OCMW, zal dit slechts uitzonderlijke voorkomen bijvoorbeeld bij juridische betwisting.

Het SVK volgt deze vorderingen extra-comptabel verder op.

Minwaarden

De vorderingen op ex-huurders waarvoor er in de zes maanden voorafgaand aan de evaluatie geen betalingen meer werden ontvangen, kunnen voorgelegd worden aan de Raad van Bestuur die gemotiveerd kan beslissen om deze vorderingen oninbaar te stellen en als minwaarde af te boeken. De Raad van Bestuur kan deze bevoegdheid ook (gedeeltelijk) delegeren naar de coördinator. De beslissing tot minwaarde kan op grond van volgende motivatie:

- 1) De schuldenaar is overleden en liet een deficitaire nalatenschap na;
- 2) De schuldenaar is overleden en liet geen deficitaire nalatenschap na maar de erfgenamen zijn na 1 jaar na het overlijden nog altijd ongekend of weigeren pertinent elke minnelijke regeling;
- 3) Als uit een document met zekerheid blijkt dat deze achterstal niet kan gerecupereerd worden; in het bijzonder wordt hier verwezen naar de verklaring van gerechtsdeurwaarder waarbij hij bij de uitoefening van zijn ambt de onvermogensheid van de betrokkene heeft vastgesteld;
- 4) Betrokkene is onvermogensd verklaard door een in staat van gewijsde getreden vonnis;
- 5) Ontvangst vonnis einde collectieve schuldenregeling, voor het deel waarvan met zekerheid wordt vastgesteld dat het niet zal worden terugbetaald;
- 6) Specifieke sociale redenen;
- 7) Betrokkene weigert pertinent elke minnelijke regeling en de vermoedelijke kosten van gerechtelijke vervolging en uitvoering van het vonnis overtreffen het bedrag van de openstaande schuld én overschrijden niet de grens van het redelijke. Deze voorwaarde kan slechts eenmaal toegepast worden

In geval van fraude worden de regels onder 6) en 7) niet toegepast.

Deze vorderingen worden ten laste van het resultaat van het boekjaar genomen door deze vorderingen over te boeken van de debiteur naar rekening 6420000 en/of 6420003.

6420000¹⁸ Minwaarde op huurvorderingen
6420003¹⁹ Minwaarde op huurschade
@ 4000040²⁰ Vorderingen vertrokken huurders

¹⁴ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4070100

¹⁵ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4000100

¹⁶ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 6340000

¹⁷ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4090100

¹⁸ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 6420001

¹⁹ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 6420003

²⁰ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4000100

Eventuele latere betalingen worden opgenomen in de boekhouding als een meerwaarde op rekening 7420000²¹.

Overdracht van schuldvorderingen aan het OCMW

Bij de verzelfstandiging van SVK Gent op 1 februari 2016 is ernaar gestreefd de bestaande samenwerking tussen het SVK en de ondersteunende diensten van het OCMW maximaal te behouden. De beheersovereenkomst tussen SVK Gent en OCMW Gent 2020-2025 voorziet daarom in een samenwerking met de dienst Financiën van het OCMW voor “*de invorderingsprocedure inclusief alle daden tot stuiting van de verjaring voor ex-huurders na overdracht schuldvordering aan het OCMW Gent*”. Hiermee wordt de bestaande werkwijzen verdergezet, de dienst Financiën van het OCMW Gent staat in voor de laatste stap van de invordering van bepaalde vorderingen op ex-huurders van het SVK.

Deze overdracht heeft enkel betrekking op niet-betwiste schuldvorderingen op ex-huurders van het SVK. De vordering niet kan worden overgedragen in één van onderstaande gevallen:

- De debiteur is nog huurder van het SVK;
- De vordering wordt juridisch betwist;
- Er is een afbetalingsplan lopende dat wordt gerespecteerd;
- De schuldenaar is overleden;
- De vorderingen zijn verjaard;²²
- De schuldenaar werd onvermogend verklaard;
- De vordering werd oninbaar gesteld door SVK Gent.

De vordering kan wel worden overgedragen indien betrokkene zich in het buitenland bevindt, geen gekend adres heeft in België, verblijft in de gevangenis of een referentieadres heeft of voor SVK niet meer te vatten is.

Tweemaal per jaar, de eerste keer op datum van 31/03 en de tweede keer op datum van 30/09 van het lopend boekjaar, worden de vorderingen waarbij ook deze laatste aanmaning geen gevolg heeft opgeleverd overgedragen aan het OCMW via een klassieke schuldoverdracht (art. 1689 t.e.m. 1701 oud Burgerlijk Wetboek).

Het SVK informeert het OCMW per overgedragen vordering over de reeds genomen initiatieven op het gebied van minnelijke aanzuivering.

De overdracht wordt goedgekeurd door zowel de bestuursorganen van het SVK als het OCMW. De Raad van Bestuur van SVK kan deze bevoegdheid ook delegeren naar de coördinator.

Na goedkeuring door beide bestuursorganen brengt het SVK de ex-huurder schriftelijk op de hoogte van de overdracht van de schuldvordering van SVK naar OCMW Gent.

Boekhoudkundig worden deze vorderingen na de goedkeuring overgeboekt van de ex-huurder naar het OCMW tot het OCMW deze vorderingen effectief terugbetaald aan SVK Gent.

4000040²³ Vorderingen zittende huurders (OCMW Gent)
@ 4000040²⁴ Vorderingen vertrokken huurders (ex-huurder)

²¹ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 7420001

²² De verjaringstermijn van 5 jaar start einde huur. Een mogelijke schuldbekentenis of betalingen stuiten deze verjaringstermijn.

²³ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4000100

²⁴ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4000100

Door de schuldoverdracht is er geen onzekerheid meer over de inning en worden deze vorderingen niet als dubieus beschouwd. Eventueel eerder geboekte waardeverminderingen op deze ex-huurders worden teruggenomen.

Eventuele betalingen ontvangen nadat de vorderingen werden overgedragen naar het OCMW komen ten goede van het OCMW en worden onmiddellijk doorgestort op rekening van het OCMW en kunnen daar aangewend worden ter aanzuivering van de openstaande vorderingen op de ex-huurder. Zij kunnen nooit als meerwaarde in het resultaat van SVK opgenomen worden.

Deel 2: waardering vaste activa

Financiële vaste activa

- waardering tegen aanschaffingswaarde (belangen, aandelen en effecten)
- herwaardering is mogelijk op grond van objectieve gegevens

Materiële en immateriële vaste activa

- waardering tegen aanschaffingswaarde, onder aftrek van de gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen.
- Voor de berekening van het afschrijvingsbedrag wordt uitgegaan van een restwaarde gelijk aan 0. Met andere woorden, na de afschrijvingstermijn staat het activa wel nog op de balans, maar zonder waarde.
- Alle afschrijvingen gebeuren lineair.
- De afschrijfduur wordt bepaald per vaste activa klasse, zoals opgenomen in onderstaande tabel:

Materiële vast activa - klasse	Omschrijving	Algemene rekening	Grensbedragen / afschrijvingstermijn / bijkomende info
24100	Kantooruitrusting	2410000	<ul style="list-style-type: none"> • Investerings van meer dan 5.000 EUR per stuk: afschrijvingstermijn van 5 jaar • Investerings beneden de 5.000 EUR per stuk worden geactiveerd, maar versneld afgeschreven op 1 jaar.

Immateriële vast activa - klasse	Omschrijving	Algemene rekening	Grensbedragen / afschrijvingstermijn / bijkomende info
21000	Concessie, octrooi, licentie, knowhow	2100000	<ul style="list-style-type: none"> • Investerings van meer dan 7.500 EUR per investering: afschrijvingstermijn van 5 jaar • Investerings beneden de 7.500 EUR per investering worden geactiveerd, maar versneld afgeschreven op 1 jaar.

Deel 3 | Toelichting bij de jaarrekening

SVK Gent

22. De niet in de balans opgenomen rechten en plichten (klasse 0)

Rapport: De niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

0 - NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERP	2021
03 - Ontvangen zekerheden	
032 - Ontvangen zekerheden	
0322100 - Waarborgen SVK - Ontvangen	44.869,20
033 - Zekerheidstellers	
0332100 - Waarborgen SVK - Huurders	-44.869,20
09 - Diverse rechten en verplichtingen	
092 - Overige diverse rechten en verplichtingen	
0920001 - Gecumuleerd budgettair resultaat vorig boekjaar	260.878,82
0921000 - Toegekende subsidies algemeen	0,00
0921100 - Toegekende subsidies individueel (op debiteur)	0,00
0930000 - Gecumuleerd budgettair resultaat vorig boekjaar	-260.878,82
Eindtotaal	0,00

Deel 3 | Toelichting bij de jaarrekening

SVK Gent

23. Toelichting en analyse bij de jaarrekening 2021

Algemeen

Rekeningstelsel

Het rekeningstelsel dat binnen SVK Gent wordt gebruikt, loopt niet volledig gelijk met het rekeningstelsel dat wordt opgelegd voor gemeentebesturen. Een aantal rekeningen moeten op een andere manier worden gebruikt.

In functie van vergelijkbaarheid met het OCMW budget wordt hier gerapporteerd volgens het rekeningstelsel dat in gebruik is bij het OCMW.

Boekjaar

Het boekjaar loopt van 1 januari tem 31 december.

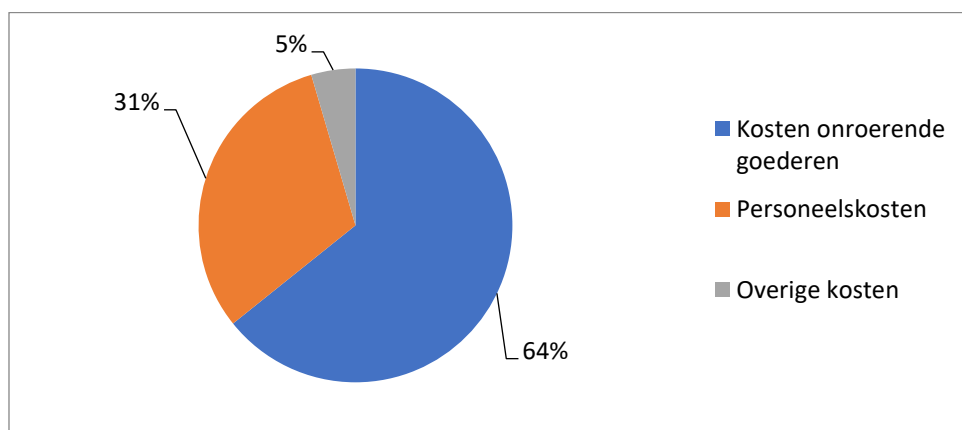
Kosten - Exploitatie

Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle kosten die worden gemaakt binnen SVK Gent. De grootste posten worden verder in detail toegelicht.

Categorie	Budget	Jaarrekening	% Jaarrekening
610 - Kosten voor onroerende goederen	2.188.845	1.857.489	84,86%
611 - Energie	25.505	17.136	67,19%
612 - Verzekeringen	10.667	10.389	97,39%
613 - Kantooratr, documentat, productn & div leveringen	16.799	10.093	60,08%
614 - Erelonen, huur, onderhoud & div dienstprestaties	60.478	59.343	98,12%
615 - Post, internet, telefonie en overige communicatie	7.210	7.921	109,86%
616 - Publiciteit, onthaal & receptie	43.000	10.682	24,84%
617 - Uitzendkrachten en personen ter beschikking gesteld van het bestuur of van een boekhoudkundige entiteit binnen het bestuur	164.004	158.602	96,71%
620 - Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	628.918	544.373	86,56%
621 - Werkgeversbijdragen wettelijke verzekeringen	167.463	148.816	88,86%
622 - Werkgeversbijdragen voor bovenwettelijke verzekeringen	31.580	28.902	91,52%
623 - Overige personeelskosten	22.102	21.351	96,61%
643 - Schadevergoedingen	1.000	370	37,00%
642 - Minderwaarde op de realisatie van operationele vorderingen	29.649	15.894	53,61%
659 - Overige financiële kosten	0	71	0,00%
Totaal	3.397.219	2.891.432	85,11%

Globaal bekeken is er op kostenniveau 505.787 euro minder verbruikt dan voorzien. Dit verschil kan hoofdzakelijk verklaard worden door minder uitgaven op kosten voor onroerende goederen.

Onderstaande grafiek geeft een beeld van de verhouding van de kosten binnen het SVK. Hieruit blijkt duidelijk dat de kosten hoofdzakelijk worden gemaakt voor het betalen van personeel en het in huur nemen en onderhouden van woningen.

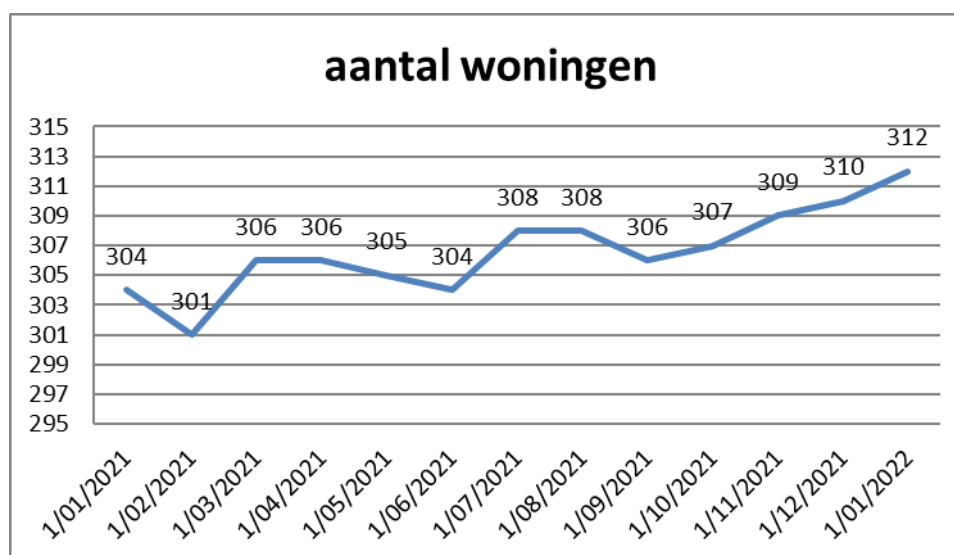


Kosten voor onroerende goederen, energiekosten en verzekeringen

De categorie 'kosten voor onroerende goederen' bestaat uit de kosten voor het huren van woningen en het onderhoud en de schoonmaak van de woningen.

	Budget	Aangerekend
6100000 - Huur en huurlasten van onroerende goederen	1.949.137	1.595.491
6100001 - Huur van onroerende goederen - leegstand	0	65.158
6100220 - Provisie woningen SVK	73.562	76.576
6103100 - Schoonmaak van gebouwen	4.247	11.191
6103200 - Overig onderhoud en herstel van gebouwen	161.899	102.968
6103201 - Overig O&H van gebouwen -nt recup (SVK)	0	6.105
Totaal	2.188.845	1.857.489

Lagere groei vanwege de coronacrisis resulteerde ook in lagere kosten.



Op 1/1/2022 waren er effectief 312 woningen in huur ten opzichte van 345 gebudgetteerd. Bij de opmaak van het budget wordt een inschatting gemaakt van de aangroei in de loop van het jaar.

De kosten voor schoonmaak, onderhoud en herstellingen van woningen betreft kosten die het SVK zelf moet dragen.

De **categorie 'Energie'**, bestaat uit de energiekosten die het SVK draagt in geval van leegstand en voor de gemeenschappelijke delen van gebouwen waarvoor het SVK alle huurlasten draagt. In gevallen waarbij het SVK niet alle woningen binnen een geheel huurt, wordt er een provisie voor energie aan de eigenaar betaald binnen de maandelijkse huurprijs. Een deel van deze kosten wordt gec recupereerd van de huurder.

	Budget	Aangerekend
6110000 - Elektriciteit	13.969	8.402
6111000 - Gas	11.536	8.734
Totaal	25.505	17.136

De lage aanrekening is te verklaren doordat de leverancier factureert aan het dagtarief van de markt. De invloed van de prijsstijgingen zullen pas zichtbaar zijn vanaf boekjaar 2022.

De **categorie 'verzekeringen'**, bestaat uit verzekeringen die het SVK verplicht afsluit. Dit betreft in hoofdzaak de brandverzekering van de woningen.

	Budget	Aangerekend
6121110 - Brandverzekering gebouwen	9.652	9.288
6122100 - Verzekeringen rollend materieel	192	294
6129100 - Burgerlijke aansprakelijkheid	500	487
6129900 - Overige verzekeringen	323	320
Totaal	10.667	10.389

Kantoormateriaal, documentatie, producten & diverse leveringen

	Budget	Aangerekend
6131110 - Bureaumateriaal	1.538	854
6131300 - Administratieve documenten (attesten) en -kosten	2.240	308
6131340 - Kosten publicaties Belgisch Staatsblad	164	0
6132910 - Kosten beveiliging	2.349	788
6139100 - Water	10.508	8.143
Totaal	16.799	10.093

De minderuitgave op de '6131300-administratieve documenten' is te verklaren doordat de tweejaarlijkse actualisatie in 2021 niet werd gedaan omwille van corona. Hierdoor waren er minder opvragingen nodig in de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid. Daarnaast houden we hier ook steeds een buffer, de kosten voor eventuele statutenwijzigingen staan ook op deze rekening.

Na een opmerking van de toezichthouder in de loop van 2021 werden de kosten voor het bijmaken van sleutels niet langer geboekt op '6132910 – kosten beveiliging' maar op '6103200 - Overig onderhoud en herstel van gebouwen'.

Erelonen, onderhoud en diverse dienstprestaties

	Budget	Aangerekend
6141120 - Ereloon advocaten	13.730	14.389
6142100 - Intellectuele diensten	16.907	16.987
6142200 - Informatiediensten D09	18.001	18.001
6142312 - Huur informaticamaterieel-software	1.339	2.600
6142317 - Huur rollend materieel	1.519	843
6142500 - Verplaatsings- en verblijfskosten	0	0
6142700 - Arbeidsgeneeskundige dienst	545	0
6142800 - Financiële diensten (financ beheer, commissies)	0	0
6142910 - Dienstverleningen maaltijdcheques	0	16
6142980 - Ongediertebestrijding	240	0
6143100 - Auteursrechten ea vr gidsen, sprekers, artiesten	0	151
6143200 - Lidgelden en bijdragen	6.816	5.866
6143300 - Vorming (opleidingskosten)	386	140
6145000 - Kilometervergoeding	995	350
Totaal	60.478	59.343

SVK Gent startte in de loop van 2021 1 nieuwe procedure uithuiszetting op, waar dit in het verleden gemiddeld 8 procedures waren. Dit vertaalt zich nu nog niet in een daling van de erelonen voor advocaten gezien we pas op het einde van een procedure de aanrekening ontvangen.

Publiciteit en drukwerk

	Budget	Aangerekend
6161100 - Publiciteit (drukwerk en audiovisuele opdrachten)	41.000	10.096
6162100 - Onthaal (receptie & vergaderingen)	2.000	586
Totaal	43.000	10.682

In 2021 planden we een uitgebreide communicatiecampagne waarvoor we extra middelen reserveerden in het budget. Gezien corona kon enkel een online actie doorgaan.

Personeelskosten (617 en 62)

De personeelskosten bestaan uit 2 categorieën. Enerzijds zijn er de statutaire personeelsleden die door het OCMW verder worden betaald, en ter beschikking gesteld aan het SVK. Anderzijds zijn er de contractuele personeelsleden die in dienst zijn van het SVK.

	Budget	Aangerekend
Ter beschikking gesteld van het bestuur	164.004	158.602
Personeelskosten rechtstreeks ten laste van SVK	850.063	743.441
Totaal	1.014.066	902.043

Gezien het geplande groeipad niet werd gehaald, werd 1 geplande medewerker niet aangenomen. Tegelijk zagen we dat bij langdurige afwezigheid van een medewerker er niet steeds 1 op 1 een vervanging gebeurde of kon gebeuren. De leidinggevende van het financieel team verliet SVK Gent op 1/10/2021, maar werd niet onmiddellijk vervangen.

Kosten - Investerings

Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle investeringen in boekjaar 2021.

	Budget	Aangerekend
2130000 - Vooruitbetaling op investering in immateriële VA	9.935	6.727
2410000 - GG kantooruitrusting	10.238	318
2841000 - Andere aandelen-te storten	8.603	8.752
Totaal	28.776	15.797

Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen

	2019	2020	2021
6301210 - Afschrijvingen op immateriële vaste activa			6.727
6302240 - Afschrijvingen op meubilair, kantoor & rollend mat			318
6340000 – Waardevermind. vorderingen huur- toevoeging	13.285	20.849	26.930
6341000 – Waardevermind. vorderingen huur- terugname	-11.888	-13.285	-20.849
6360000 - Voorzieningen voor vakantiegeld - toevoeging	29.478	32.352	35.371
6361000 - Voorzieningen voor vakantiegeld - terugname	-23.063	-29.478	-32.352
Eindtotaal	7.813	10.438	16.145

IMVA en MVA werden afgeschreven volgens de toegepaste waarderingsregels.

De waardevermindering op vorderingen van zittende huurders wordt berekend op basis van de ouderdom van openstaande vorderingen. Voor openstaande vorderingen op ex-huurders wordt er na 6 maanden een waardevermindering van 100% aangelegd.

De terugnames voor de waardeverminderingen en voorzieningen worden bepaald door de cijfers van het voorgaande jaar.

Minderwaarden

	Budget	Aangerekend
6420000 - Minderwaarde op realisatie operationele vordering	29.649	0
6420001 - Minderwaarde op real. operationele vord. - huur	0	7.613
6420003 - Minwaarde op real. operationele vord. - huurschade	0	8.282
Totaal	29.649	15.894

De minwaarden worden verwerkt in lijn met de vastgelegde waarderingsregels.

Opbrengsten

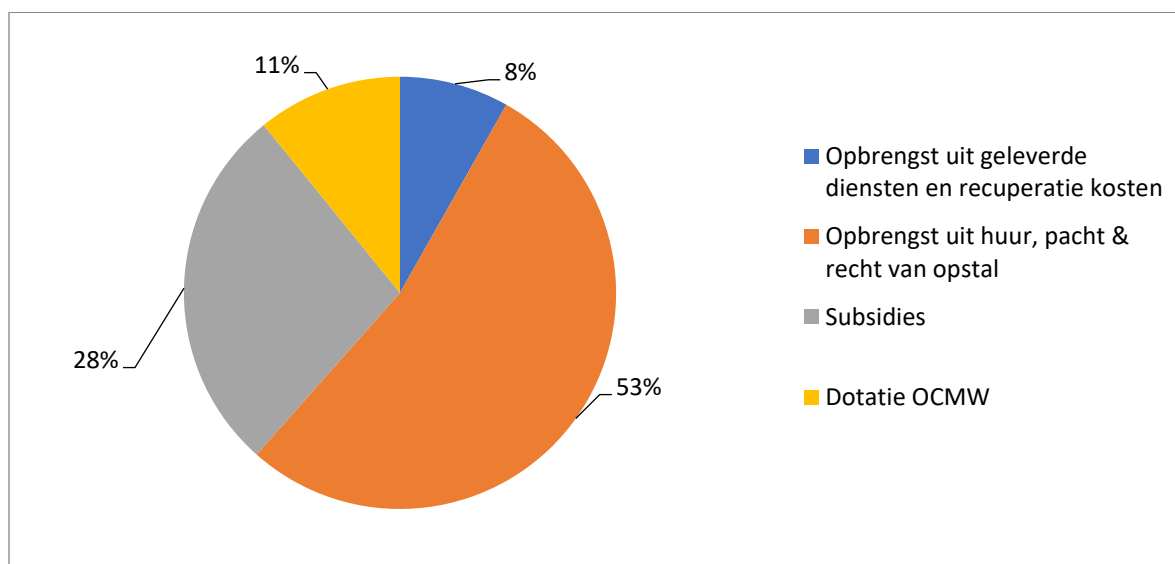
Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle opbrengsten die worden gerealiseerd binnen SVK Gent. De verdeling van de opbrengsten wordt eveneens grafisch weergegeven.

De belangrijkste bron van inkomsten zijn de huuropbrengsten. Gevolgd door de dotatie van het OCMW en de ontvangen subsidies. Het restant van de inkomsten volgt uit de recuperatie van gemaakte kosten.

De subsidiëring van Vlaanderen evolueert in functie van het aantal woningen en de dotatie van het OCMW aan het SVK werd in 2021 aangepast in functie van het resultaat van het huidige jaar.

De negatieve prijssubsidie is te verklaren door kleine verschillen over de jaren heen tussen de huursubsidie en tegemoetkoming van de huurders.

Categorie	Budget	Aangerekend	% Aangerekend
701 - Opbrengst uit geleverde diensten	190.985	212.082	111,05%
702 - Opbrengst uit huur, pacht & recht van opstal	1.824.294	1.547.475	84,83%
707 - Prijssubsidies	0	-2.540	
740 - Werkingssubsidies	1.351.683	1.117.869	82,70%
742/747 - Andere diverse operationele opbrengsten	30.357	25.948	85,48%
Eindtotaal	3.397.319	2.900.835	85,39%



Opbrengsten uit huur (702)²⁵

De huuropbrengsten zijn, net als de huurlasten, lager dan voorzien in het budget.

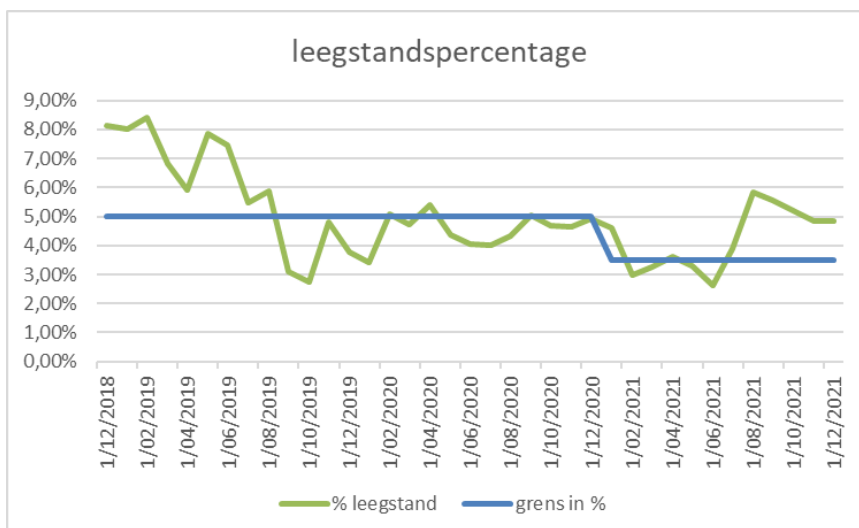
	Budget	Aangerekend
7020110 - Verhuring woningen SVK	1.813.701	1.536.386
7020111 - Bezettingsvergoeding	10.593	11.089
Totaal	1.824.294	1.547.475

Wanneer we de huuropbrengsten (inclusief bezettingsvergoeding) en huurlasten tegenover elkaar afzetten, geeft dit een beeld van de betaalde huur die we niet kunnen recupereren. Voor 2021 bedraagt dit 113.174 euro Dit is 6,82% van de betaalde huurlasten (het laagste percentage over de afgelopen jaren).

	2017	2018	2019	2020	2021
Ontvangen huren	1.020.078	1.092.105	1.243.115	1.467.514	1.547.475
Betaalde huren	1.140.464	1.212.286	1.382.811	1.582.281	1.660.649
Verschil	-120.386	-120.181	-139.696	-114.767	-113.174
Verschil/ betaalde huren	-10,56%	-9,91%	-10,10%	-7,25%	-6,82%

Het verschil is hoofdzakelijk te verklaren door volgende elementen:

- Tussen 2 huurders in kan er leegstand zijn van een woning. Vaak moeten (kleine) herstellingswerken gebeuren. Gedurende deze periode kan de woning niet worden verhuurd. In de tweede jaarhelft van 2021 zagen we de leegstand in aantal woningen stijgen om diverse redenen: overlijden van huurders, langlopende toewijspcedures en woningen met heel grote werken (waarbij in overleg met de verhuurder in een aantal gevallen de huur niet verder moest betaald worden). Dit is een samenloop van omstandigheden waar we de vorige jaren niet mee geconfronteerd werden.



- Bij oudere contracten ligt de aangerekende huurprijs voor de huurder, doordat niet werd geïndexeerd, lager dan het hoofdhuurcontract. De impact hiervan bedraagt 40.682,28 euro. Bij nieuwe contracten na 1/7/2016 komt dit niet meer voor.

Recuperatie van kosten (701)

	Budget	Aangerekend
7015002 - Terugbetaling nutsvoorz, verzek en belastingen	67.764	66.903
7015020 - Terugbetaling gedingkosten, intresten en RPV	4.067	5.135
7015041 - Aanrekening werken huurwoningen voor rek eigenaar	0	132
7015050 - Recuperatie kosten huurder	62.395	63.178
7015190 - Terugbetalingen diverse externe diensten	56.759	76.733
Totaal	190.985	212.082

Globaal werden meer kosten gerecupereerd dan voorzien in het budget, voornamelijk bij huurders (doorrekenen huurschade & terugbetaling van diverse diensten).

Subsidies (740)

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de gebudgetteerde en werkelijk ontvangen subsidies van het SVK.

De huursubsidies worden door SVK Gent geïnd en in mindering gebracht van de huuropbrengsten. Deze rekeningen compenseren elkaar en worden niet in deze tabel toegelicht.

	Budget	Aangerekend
GSD.VIA.06 - VIA	18.216	22.371
HIN.PRI - Extra prospectie private huurmarkt	0	15.048
MVG.GRO - Vlaanderen SVK groeisubsidie	66.772	11.508
MVG.PRO - Prospectiemedewerker SVK Gent	19.874	19.936
MVG.SVG - Vlaanderen SVK subsidie	575.970	573.690
NIET_RELEVANT - Niet relevant OCMW Gent	486.541	296.541
OCM.D09 - ICT-transacties SVKG	18.001	18.363
PRO.SVG - Provincie OVL stimuleren aangroei patrimonium	35.260	9.058
RSZ.SMA.06 - Sociale Maribel Andere	30.200	29.581
STG.SVG - Stad Gent ondersteuning SVK	100.850	100.850
WVL.HUS - Wonen Vlaanderen huursubsidie en huurpremie	0	0
WVL.VIA - VIA-subsidie Wonen Vlaanderen	0	20.923
Totaal	1.351.683	1.117.869

Gezien het geplande groeipad niet werd gerealiseerd, zijn de ontvangsten van de provinciale subsidie (pro.svg) en de groeisubsidie van Vlaanderen (mvg.gro) lager dan wat in het budget werd opgenomen. De subsidies Huuringent Private Huurmarkt (HIN.PRI) – toegekend door Stad Gent - en Wonen Vlaanderen VIA 6 (WVL.VIA) werden pas toegekend aan SVK nadat de budgetwijziging werd afgesloten. Hierdoor werd er geen rekening mee gehouden in het budget.

Er is in de statuten van SVK Gent (art. 28 en 29) bepaald dat het OCMW tussenkomt in het tekort van het SVK en dat de overschotten van het SVK terugvloeien naar het OCMW. De tussenkomst (dotatie) van het OCMW Gent werd aangepast in functie van het resultaat het lopende boekjaar. Hierdoor is de effectieve subsidie lager dan gebudgetteerd.

Resultaat

Boekjaar 2021 wordt afgesloten met een positief budgettair exploitatieresultaat van 651 euro.

	Budget	Aangerekend
Ontvangsten	3.417.492	2.907.880
Uitgaven	3.425.995	2.907.229
Saldo (Ontvangsten - Uitgaven)	-8.503	651

Het positief budgettair resultaat werd behaald na een dotatie van OCMW Gent van 296.541 euro. Deze dotatie ligt 190.000 euro lager dan ingeschat bij budgetwijziging 2021 door de combinatie van factoren. We lijsten deze hieronder nog even op:

Factor	Impact
In het budget werd uitgegaan van een groei naar 345 woningen. We eindigden met 312 woningen in beheer. Dit heeft een impact op de huurgelden (zowel minder uitgaven als minder ontvangsten).	11.669
In lijn met de groeiende uitgaven voor overig onderhoud en herstelling (door groei patrimonium) werd 166.146 euro voorzien in het budget. In de jaarrekening zien we een verbruik van 120.264 euro	45.882
We bleven verder inzetten op het beter doorrekenen van kosten naar onze huurders. In het budget werd 119.154 euro voorzien, we realiseerden 140.044 euro	20.890
Er waren minder kosten voor de communicatiecampagne	30.904
Gezien de groei minder was dan voorzien had dit ook een impact op diverse subsidies.	-43.814
Er werden minder minderwaarden geboekt.	13.754
Op de totaal gebudgetteerde loonkost (contractueel en ter beschikking gesteld personeel) werd 11% niet uitgegeven.	112.023
TOTAAL	191.308

Om het effectief dotatiebedrag te bepalen wordt ook rekening gehouden met een positief boekhoudkundig resultaat.

Bijlage 1: Interne organisatie

De interne organisatie van 2021 wordt geschetst door een overzicht te geven van alle beleidsvelden per beleidsdomein.

Rapporten:

Rapport: Overzicht beleidsvelden per beleidsdomein

RAPPORT: OVERZICHT BELEIDSVELDEN

Beleidsdomein	Beleidsveld
Algemene financiering	Overige algemene financiering
Welzijn en samenleven	Sociale huisvesting

Bijlage 2: filters wettelijke rapporten

Artikel 105 van het BBC-besluit bepaalt dat iedere inschrijving in een dagboek een doorlopend volgnummer moet bevatten. Door het laatste volgnummer van een inschrijving te vermelden kan het toezicht op basis van de digitale rapportering de wettelijke rapporten van een bestuur reconstrueren.

Omwille van technische redenen in SAP is een doorlopend volgnummer niet in alle dagboeken mogelijk. In overleg met Stad Gent, sogent en OCMW Gent heeft Digipolis hiervoor contact opgenomen met het toezicht en werd afgesproken dat bij de rapportering een tabel zou worden gevoegd met de filters die gebruikt worden om een bepaald rapport op te maken. Onderstaande tabel geeft een overzicht van deze technische filters.

Rapport	Bestuur/Entiteit	Jaar	Budget-ronde	Budget-versie	Profit center structuur versie	Profit center structuur	Budgetronde Initieel budget	Budgetversie Initieel budget	Budgetronde Eindbudget	Budgetronde Eindbudget	Interne facturatie	Budgettaire Entiteit
Beleids-evaluatie	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2021	B22	0-versie							Nee	
J1	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2021	B22	PLN-versie							Nee	
J2	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2021	B22	PLN-versie							Nee	
J3	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2021					B21	PLN-versie	W21	PLN-versie	Nee	
J4	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2021			Huidig	All						

Rapport	Bestuur/Entiteit	Jaar	Budget-ronde	Budget-versie	Profit center structuur versie	Profit center structuur	Budgetronde Initieel budget	Budgetversie Initieel budget	Budgetronde Eindbudget	Budgetronde Eindbudget	Interne facturatie	Budgettaire Entiteit
J5	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2021			Huidig	All					Nee	
T1	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2020-2025	B22	PLN-versie							Nee	
T2	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2020-2025	B22	PLN-versie								Sociaal Verhuurkantoor Gent
T3	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2021		PLN-versie								
T5	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2021										
WT121	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2020-2025	B22									
WT131	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2020-2025	B22	PLN-versie							Nee	

